

Geschäftsbericht



wankendorfer 

Willkommen zu Hause

Inhalt

Vorwort	5
---------------	---

■ Bericht des Vorstands

— Das wirtschaftliche Umfeld	8
— Die politischen Rahmenbedingungen	8
— Unternehmensentwicklung	9
— Investition in die Zukunft: Energie sparen und Umwelt schonen	18

■ Vertreterversammlung	26
------------------------------	----

■ Bericht des Aufsichtsrats	27
-----------------------------------	----

■ Jahresabschluss

— Lagebericht	28
— Bilanz: Aktiva	40
— Bilanz: Passiva	42
— Gewinn- und Verlustrechnung	44
— Anhang	46

Anschriften und Telefonnummern	58
--------------------------------------	----



Schwerpunktthema dieses Geschäftsberichts ist die energetische Sanierung mit nachweisbaren Ergebnissen hinsichtlich Energieeinsparungen und Umweltschonung. Mehr über den wissenschaftlichen Prüfbericht des ifeu-Instituts zu unseren Modernisierungen erfahren Sie ab Seite 18.

Vorwort

■ Liebe Mitglieder, liebe Geschäftsfreunde,

vor Ihnen liegt ein Geschäftsbericht der guten Nachrichten. Unsere Bilanz zeigt das positive Ergebnis eines stetigen, ruhigen Wachstums, das sich auch in diesem Jahr unverändert fortsetzt. Im Geschäftsjahr 2005 geht es aber nicht nur um Soll und Haben, sondern auch um Umwelt und Natur. Denn nach über zehn Jahren dynamischer Modernisierung und energetischer Sanierung wollten wir wissen, ob unsere Anstrengungen Früchte tragen. Wir beauftragten das ifeu-Institut in Heidelberg mit einer Analyse und freuen uns, Ihnen in diesem Geschäftsbericht erstaunliche Ergebnisse präsentieren zu können. Fast 30 Prozent Energieeinsparung und um knapp 40 Prozent reduzierte Emissionswerte sprechen eine deutliche Sprache: Investitionen in energetische Sanierung sind Investitionen in die Zukunft. Mehr über Strategie und Ergebnisse erfahren Sie in unserem Sonderteil ab Seite 18.

Gesundes Wachstum in einem schwierigen Markt und Marktumfeld gelingt nur, wenn man eine bekannte Weisheit beherzigt: „Wer aufhört, besser zu werden, hört auf, gut zu sein.“ Und so arbeitet die wankendorfer weiter daran, ihre Geschäftsprozesse zu optimieren, um mehr Qualität und mehr Effizienz zu erreichen. Denn die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen ist es, die uns von anderen unterscheidet und unser Profil ausmacht. Hierzu schaffen wir zum Beispiel mit der bevorstehenden Einführung einer neuen Betriebssoftware und neuer Ablesesysteme wichtige Rahmenbedingungen, doch in erster Linie beruht unser qualitatives Wachstum auf dem Engagement und dem Wissen unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Sie zeigen mit Flexibilität und Einsatzbereitschaft, dass sie sich den harten Anforderungen von Markt und Wettbewerb stellen und ihnen die Zufriedenheit unserer Mitglieder und Kunden ein echtes Anliegen ist. Dafür sagen wir an dieser Stelle herzlichen Dank. Ohne die Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, neue Wege zu gehen, ist unser Erfolg nicht denkbar.

Auch im vergangenen Jahr hat sich unsere Strategie der Kontinuität und regionalen Verbundenheit in der Zusammenarbeit mit unseren Lieferanten und Partnern bewährt. Vertrauen und Zuverlässigkeit auf beiden Seiten bilden die Basis für gemeinsame Erfolge. Wir bedanken uns für den erfolgreichen Abschluss vielfältiger Projekte in 2005 und freuen uns auf neue gemeinsame Aufgaben im laufenden Jahr.

Bei alledem verfolgen wir nur ein Ziel: Wir wollen für unsere Mitglieder und Kunden die Nummer eins sein, wenn es um Wohnen und Service rund um die Immobilie geht. Und so bedanken wir uns vor allem bei ihnen, die uns dieses Vertrauen schenken und sich auf unsere Kompetenz verlassen.

Willkommen zu Hause!



Bernd Hentschel
Mitglied des Vorstands

Helmut Knüpp
Vorstandsvorsitzender



Die Modernisierungen der wankendorfer ersparen der Umwelt jährlich eine Belastung von rund 1,6 Mio. Kubikmetern CO₂.

Ein Volumen, mit dem 310 Heißluftballons am **Himmel** schweben könnten.



Bericht des Vorstands

■ Das wirtschaftliche Umfeld

Es geht langsam aufwärts in Deutschland, auch die Binnennachfrage wird anziehen. Allerdings treffen hohe Energiepreise den Wohnsektor besonders.

Es geht aufwärts in Deutschland: Mit einem Wachstum von 0,9 Prozent im Jahr 2005 verlief die gesamtwirtschaftliche Entwicklung positiv. Allerdings hatte dieses leichte Plus noch keine positiven Auswirkungen auf den Arbeitsmarkt, der nach wie vor durch eine viel zu hohe Arbeitslosigkeit gekennzeichnet ist. Auch die Binnenkonjunktur partizipierte nicht in gewünschtem Maße von dem wirtschaftlichen Aufwärtstrend, der vor allem auf erfolgreiche Exporte zurückzuführen ist. Wirtschaft und Privathaushalte sind gleichermaßen von einer Entwicklung betroffen, die wir befürchtet hatten: Die Energiepreise bewegen sich auf hohem Niveau – und es ist kein Ende abzusehen. Unsere Branche trifft es ganz besonders, denn die hohen Energiepreise wirken sich unmittelbar auf die Wohnkosten aus.

Die Prognosen der Bundesregierung und der Forschungsinstitute gehen für unser Land auch für das Jahr 2006 von einem leicht positiven Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,4 bis 1,7 Prozent aus. Ausschlaggebend hierfür wird wiederum die sehr dynamische Exportwirtschaft sein. Allerdings sehen namhafte Wirtschaftsforschungsinstitute, wie zum Beispiel das ifo-Institut in München, konkrete Anzeichen dafür, dass sich nun auch die Binnenkonjunktur nach einer längeren Schwächeperiode wieder beleben wird. Eine Entwicklung, die unser Land dringend benötigt und die der gesamten Wirtschaft deutliche Impulse geben wird.

■ Die politischen Rahmenbedingungen

Die Bundestagswahl 2005 hat die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass die großen politischen Kräfte in unserem Land zusammenwirken. Eine Entwicklung, die wir uns in Anbetracht der Tragweite der Probleme, vor denen unsere Gesellschaft steht, gewünscht hatten. Damit stehen die Zeichen günstig dafür, dass die neue Bundesregierung die ersten Reformen am Arbeitsmarkt und bei den sozialen Sicherungssystemen fortsetzt. Allerdings: Schnelle Wirkungen erwarten wir hier nicht. Vielmehr kann mit den Reformen langfristig die Basis für eine neu definierte Balance unserer Volkswirtschaft geschaffen werden. Eine Reform der Unternehmensbesteuerung könnte dagegen zu kurzfristigen Erfolgen führen. Denn die zunehmend global agierenden Unternehmen würden motiviert, sich auch zugunsten des Standorts Deutschland zu entscheiden. Im Hinblick auf eine sichere Zukunftsplanung – ob für Unternehmen oder Familien – wünschen wir uns von der neuen Bundesregierung eine zügige Herangehensweise bei den großen Reformvorhaben.

Die begonnenen Reformen bringen eher langfristig Erfolg. Auch hier in Schleswig-Holstein werden nun grundlegende Weichen für die Zukunft gestellt.

Auch für unser Bundesland Schleswig-Holstein begrüßen wir das Zusammenwirken der großen politischen Kräfte in der neuen Landesregierung. Denn hier zeigt sich ebenfalls, dass jetzt endlich wichtige, bislang kontroverse Themen angegangen werden, wie beispielsweise die von uns schon seit Jahren geforderte Verwaltungsstrukturreform. Der sich abzeichnende Erfolg dieses Reformvorhabens macht die Wirkungskraft gemeinsamen Handelns deutlich. Im Übrigen setzt die sehr hohe Verschuldung des Landes dem Gestaltungsspielraum der neuen Landesregierung enge Grenzen. Umso wichtiger ist es, die richtigen Schwerpunkte zu setzen. Für uns hat dabei eine leistungsfähige Infrastruktur die höchste Priorität, denn von ihr hängt die Wettbewerbsfähigkeit des Wirtschaftsstandortes Schleswig-Holstein genauso ab wie die Wohn- und Lebensqualität der Bürgerinnen und Bürger.

■ Unternehmensentwicklung

Qualitatives Wachstum bestimmt unser Handeln

In allen Unternehmensbereichen unserer Genossenschaft stand 2005 qualitatives Wachstum im Fokus. Die Ergebnisse bestätigen die positive wirtschaftliche Entwicklung der wankendorfer. So stiegen unsere in der Bilanz ausgewiesenen Vermögenswerte um 7 Mio. € auf insgesamt 302 Mio. €. Gleichzeitig erreichten wir unser Ziel, die Eigenkapitalquote unseres Unternehmens auf 11,4 Prozent auszubauen. Der sich allein aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ergebende ausgewiesene Jahresüberschuss für das Jahr 2005 beläuft sich auf 1,1 Mio. €.

Die Bewirtschaftung unseres eigenen Hausbesitzes entwickelte sich weiterhin positiv und trägt wesentlich zum Erfolg der wankendorfer bei. Der betriebswirtschaftliche Überschuss dieses Geschäftsbereichs betrug im abgelaufenen Jahr 2,1 Mio. € – ein gutes Ergebnis, mit dem wir zufrieden sind. Die nachhaltige Wirtschaftlichkeit aus der Vermietung der rund 7.000 Wohnungen aus unserem Anlagevermögen ist gesichert. Deshalb erwarten wir, die positiven Ergebnisse der Hausbewirtschaftung auch in den nächsten Jahren weiter zügig ausbauen zu können.

Die wankendorfer räumt der Wertentwicklung ihrer rund 7.000 eigenen Wohnungen einen hohen Stellenwert ein. Auf diesem Grundverständnis baut unser umfassendes Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm auf, mit dem wir von 1993 bis jetzt 3.234 Wohnungen modernisiert haben. Diese Strategie hat unser Unternehmen weit vorangebracht. Auch hier ist die Qualität der entscheidende Erfolgsfaktor: zum einen die hohe Qualität der von uns angebotenen Wohnungen und zum anderen die hohe städtebauliche Qualität der von uns entwickelten Wohnquartiere. Wir freuen uns über die positive Resonanz, die wir darauf erhalten: Ob Kunden, Geschäftspartner, Verwaltungen oder Politik – alle bestätigen uns mit ihrer Anerkennung darin, unsere Strategie fortzusetzen und richtungweisend und vorausschauend zu handeln.

Die Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestands erbrachte einen Überschuss von 2,1 Mio. €. Baulich und städtebaulich setzen wir bei Modernisierungen auf Qualität.



Die Fremdverwaltung entwickelt sich auf hohem Niveau weiterhin positiv.

Auch bei dem Unternehmensbereich der Fremdverwaltung macht unsere Qualität den Unterschied. Sie ermöglicht uns, dass wir uns in diesem von starkem Wettbewerb geprägten Geschäftsfeld erfolgreich behaupten und ein ausgeglichenes Ergebnis erreichen können. Mit den hier erzielten Umsätzen von knapp 2,5 Mio. € (einschließlich Hauswartdienstleistungen) konnten wir das hohe Vorjahresniveau halten.

Zukunftsinvestition Modernisierung

Zeitgemäße und attraktive Wohnungen sichern uns wichtige Wettbewerbsvorteile. Durch unsere frühzeitigen Investitionen in Modernisierungs- und Energieeinsparmaßnahmen nehmen wir heute eine in dieser Hinsicht führende Position an unseren Standorten ein. Den baulichen Anstrengungen entsprechen die finanziellen Aufwendungen: Rund 134 Mio. € flossen in die Sanierung von über 3.200 Wohneinheiten. Die ganze Kraft des Unternehmens haben wir in diese Investitionen gesetzt. Nach nunmehr zwölf Jahren sind die wichtigsten Ziele im Hinblick auf die von uns angestrebte Produktqualität erreicht. Deshalb wird die wankendorfer in Zukunft die quantitativen Bemühungen zur Umsetzung des verbleibenden Modernisierungs- und Energieeinsparprogramms etwas zurücknehmen können.

Das Investitionsvolumen unseres Modernisierungsprogramms 2005 beträgt für die Modernisierung von 363 Wohnungen 13,5 Mio.€.

Unsere klassischen Modernisierungsaktivitäten konzentrierten sich im Jahr 2005 auf die Realisierung unseres Modernisierungs- und Energieeinsparprogramms des Vorjahrs mit einem Umfang von 175 Wohnungen. Insgesamt wurden 2005 fünf Wohnanlagen an den Standorten Klausdorf, Preetz, Schönkirchen, Trappenkamp und Wahlstedt auf den neuesten Stand gebracht. Mit Jahresende waren alle Maßnahmen des Modernisierungs- und Energieeinsparprogramms 2004 bis auf Restarbeiten abgeschlossen. Zusätzlich sanierten wir im Jahr 2005 eine im Jahre 2004 erworbene Wohnanlage mit 188 Wohnungen in Wahlstedt. Auch bei diesem Projekt wurde ein besonderer Schwerpunkt auf die Energieeinsparung gelegt.

Insgesamt modernisierten und sanierten wir damit im vergangenen Geschäftsjahr 363 Wohnungen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 13,5 Mio. €. Für die hieraus resultierenden Aufwendungen gelingt uns eine nahezu vollständige Gegenfinanzierung über entsprechende Mietanpassungen.

Die Modernisierung von inzwischen insgesamt 3.234 Wohnungen spart nachweislich Energie.

In 2006 werden wir das im vergangenen Jahr beschlossene und begonnene Modernisierungs- und Energieeinsparprogramm für insgesamt 151 Wohnungen in vier Wohnanlagen an den Standorten Bad Segeberg, Flintbek, Lütjenburg und Plön umsetzen. Hier rechnen wir mit einem Investitionsvolumen von etwa 5,9 Mio. €.



Mit der Modernisierung erreichen wir nachhaltige Energieeinspareffekte. Wie sich die Ergebnisse darstellen, die wir bei den Wohnungen unserer Modernisierungs- und Energieeinsparprogramme der letzten Jahre erzielen konnten, erläutern wir im Sonderteil dieses Geschäftsberichts ab Seite 18.

Neubau: Mietreihenhäuser an interessanten Standorten

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir mit dem Baubeginn für weitere sechs Mietreihenhäuser in Preetz und der Bauvorbereitung für sieben Mietreihenhäuser in Plön unsere Verwertung unbebauter Grundstücke fortgesetzt. Ursprünglich waren diese und andere Grundstücke zum Verkauf vorgesehen, der sich derzeit jedoch nicht zu den von uns gewünschten Konditionen realisieren lässt. Nun haben wir selbst insgesamt 12,6 Mio. € in unsere Grundstücke investiert, um sie zu Ertragsbringern zu entwickeln. Mit dem Ende der Baumaßnahmen in Plön und Preetz ist das Gesamtprojekt abgeschlossen, mit dem wir 85 Mietreihenhäuser an fünf Standorten errichtet haben. Diese Investition hat sich bereits als wirtschaftlich erwiesen. Außerdem können wir mit diesem Ausbau unseres Anlagevermögens ein qualitativ besonders hochwertiges und familienfreundliches Mietangebot unterbreiten.

Im Jahr 2005 haben wir in Wahlstedt den Grundstein für eine besondere Neubaumaßnahme gelegt. Mit dem Ziel, unser Angebotsportfolio qualitativ zu erweitern, errichten wir dort ein Wohnheim für 40 demenzkranke Menschen zuzüglich vier Angehörigen-Apartments. Das Grundstück in zentraler Lage war zuvor durch den Abriss einer nicht sanierungsfähigen Immobilie frei geworden. Mit diesem Projekt richten wir uns an ein spezielles Marktsegment, für das in Schleswig-Holstein adäquate Angebote bislang fehlen. Als Betreiber für dieses Projekt konnten wir die Evangelische Stiftung Alsterdorf, Hamburg, gewinnen. Die Stiftung ist ein renommierter sozialer Träger mit viel Erfahrung auf dem Gebiet der Betreuung demenzkranker Menschen. Wir haben das Gebäude mit einem langfristigen Mietvertrag zu festen Konditionen an die Evangelische Stiftung Alsterdorf vermietet. Damit bestehen für beide Vertragspartner klar kalkulierbare Bedingungen. Im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung dieser Einrichtung entstehen in Wahlstedt über 20 neue Vollzeit Arbeitsplätze. Das zukunftsorientierte Konzept des Wohnheims und die richtungweisende Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure hat in der Öffentlichkeit breite Beachtung gefunden. Im Herbst 2006 wird das Wohnheim für Demenzkranke eröffnet.

Programm „Soziale Stadt“: vom Abriss zur Stadtentwicklung

In 2005 waren die nötigen Voraussetzungen vorhanden, um in Wahlstedt drei Gebäude abzureißen, die wir ein Jahr zuvor zu diesem Zweck erworben hatten. Aus unserem nicht sanierungsfähigen Altbestand kamen 22 Wohnungen hinzu, womit wir den Umfang unseres Wohnungsangebots in Wahlstedt im Jahr 2005 um weitere 92 Wohnungen reduzierten. Damit haben wir den örtlichen Wohnungsmarkt in zwei Jahren um 112 Wohnungen durch Abriss bereinigt. Auf diese Weise verändert sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage für uns positiv, und wir erhöhen unsere Vermietungschancen an diesem für die wankendorfer wichtigen Standort.

Die Stadt Wahlstedt erhält auch durch unseren Rückbau neue Möglichkeiten zur Entwicklung des Stadtkerns. Wir unterstützen die Kommune dabei mit einer Kooperation im Rahmen des staatlichen Förderprogramms „Soziale Stadt“: Plant die Stadt mit Hilfe des Förderprogramms ein neues Projekt, übernehmen wir die Finanzierung des sonst von ihr aufzubringenden kommunalen Anteils. Gemeinsam mit den beteiligten Stellen aus Verwaltung und Politik versuchen wir so, die Wohn- und Lebensqualität in Wahlstedt weiter zu verbessern.



Kooperationen mit Verwaltung und Politik schaffen Synergien und setzen Kräfte zur zukunftsorientierten Gestaltung von Städten und Gemeinden frei.



Verkauf von Wohnungen – Konzentration auf Kernstandorte

Im vergangenen Jahr haben wir uns von drei Objekten unseres Anlagevermögens mit zusammen 41 Wohnungen in den Gemeinden Heiligenhafen, Oldenburg/Holstein und Tensfeld getrennt. Zum einen zählen diese Gemeinden nicht zu unseren Kernstandorten, zum anderen konnten wir auch bei umfassender Bewertung und Beachtung genossenschaftlicher Grundsätze für diese Objekte keine sinnvolle Perspektive entwickeln, die den Verbleib im genossenschaftlichen Vermögen gerechtfertigt hätte.

Fremdverwaltung – eine starke Säule der wankendorfer

Unsere starke Position als Verwalter von Wohnungseigentum konnten wir auch im vergangenen Jahr behaupten. Derzeit verwalten wir 5.267 Wohnungen (einschließlich 122 eigene Wohnungen) für 237 Wohnungseigentümergeinschaften (Stand 31.12.2005). Damit haben wir unsere Ziele in diesem bedeutenden Geschäftsfeld erreicht, in dem grundsätzlich Vollkostendeckung besteht. Das Gebührevolumen beträgt hier insgesamt 1,7 Mio. €. Es setzt sich aus Verwaltungsgebühren und den anteiligen Umsätzen für unsere Mitarbeiter aus den Service-Centern zusammen, die wir in der Wohnungseigentumsverwaltung einsetzen. Im Bereich der übrigen Fremdverwaltung betreuen wir 1.627 Wohnungen für zwei Genossenschaften und eine Vielzahl einzelner Auftraggeber. Auch hier haben sich unsere wirtschaftlichen Erwartungen erfüllt. Mit dem Gesamtumsatz aus Verwaltungsgebühren und den Gebühren für die Mitarbeit der Service-Center in Höhe von 0,8 Mio. € erzielen wir Vollkostendeckung.

Kooperation sichert Arbeitsplätze: 40-Stunden-Woche für alle

Die Anzahl der bei uns beschäftigten 56 angestellten Arbeitnehmer hat sich im abgelaufenen Jahr nicht verändert. Bei fluktuationsbedingten Neubesetzungen haben wir weiterhin die speziellen Anforderungen im jeweiligen Arbeitsbereich besonders berücksichtigt, um die stärkere Spezialisierung in den Fachbereichen fortzusetzen. Bei den gewerblichen Arbeitnehmern ist die Anzahl im vergangenen Jahr um drei auf jetzt 63 Personen gesunken. Wir haben insbesondere altersbedingte Personalabgänge dazu genutzt, bei Bedarf die Aufgabenzuordnung in den Service-Centern neu zu gestalten. Auch künftig prüfen wir bei Personalabgängen, ob mit einer Neugestaltung der Aufgaben die Effizienz erhöht oder Personal eingespart werden kann. Mit diesen Überlegungen wollen wir die Wettbewerbsfähigkeit unserer Service-Center weiter erhöhen. Die Zahl unserer Gesamtbeschäftigten blieb mit 119 Arbeitnehmern und sieben Auszubildenden gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant. In dieser Zahl sind Nebenbeschäftigungsverhältnisse nicht berücksichtigt.

Die Personalkosten für die angestellten und gewerblichen Arbeitnehmer liegen mit insgesamt 6,2 Mio. € im Jahr 2005 unter dem Niveau der Jahre 2004 und 2003. Geholfen hat uns dabei, dass wir im vergangenen Jahr auch für die angestellten Arbeitnehmer die 40-Stunden-Woche ohne Lohnausgleich eingeführt haben, was im hohen Einvernehmen mit den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern erfolgte. Bereits im Jahr zuvor wurde die Wochenarbeitszeit für die gewerblichen Arbeitnehmer auf 40 Stunden erhöht, so dass diese Arbeitszeit heute einheitlich gilt. Wir bedanken uns an dieser Stelle ausdrücklich für die Bereitschaft unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, dazu beizutragen, dass die Genossenschaft auch hinsichtlich der Personalkosten langfristig ihre Wettbewerbsfähigkeit behaupten kann.

Partnerschaftliche
Zusammenarbeit im
Interesse von Unternehmen
und Arbeitsplatzsicherheit:
Bei der wankendorfer
gilt für alle wieder die
40-Stunden-Woche.



Die lernende Organisation: Geschäftsprozessoptimierung als ständige Aufgabe

Wir sind ständig bestrebt, die Qualität unserer Geschäftsprozesse weiter zu verbessern und kostengünstiger zu gestalten. In kleineren, größeren und grundlegenden Änderungen optimieren wir unsere Organisation und Arbeitsabläufe. So haben wir im vergangenen Jahr die Qualität unseres ohnehin beispielhaften Internetauftritts im Bereich der Wohnungsvermietung weiter gesteigert. Für jede im Internet angebotene Wohnung stehen nun wahlweise ein sehr ausführliches und ein kurzes Exposé zur Verfügung, aus dem der Interessent vom Wohnungsgrundriss bis zu den Einkaufsmöglichkeiten alles Wissenswerte rund um die betreffende Wohnung erfährt. Unsere Mitarbeiter können auf ein erweitertes Angebot zurückgreifen, so dass sie im Gespräch alle wichtigen Details kennen und auch wissen, welche Wohnung demnächst frei wird, die zur Anfrage des potenziellen Mieters passen würde. Zum 1. Januar 2007 werden wir eine größere Änderung realisieren: Mit Beginn des neuen Jahres erfolgt die Ablesung der Energieverbräuche in allen unseren Wohnungen via Funk. Damit entfällt für unsere Mitglieder und Mieter das bisher notwendige Warten auf den Ablesedienst.

Eine grundlegende Neuerung liegt in der nun unmittelbar bevorstehenden Einführung des von uns ausgewählten SAP-basierten IT-Verfahrens „Blue Eagle“. Der Name „Blue Eagle“ steht für ein neu entwickeltes wohnungswirtschaftliches Standardverfahren, das bei verschiedenen Pilotkunden unterschiedlicher Größenordnung bereits seine Feuuertaufe bestanden hat. Mit „Blue Eagle“ werden wir künftig sämtliche wohnungswirtschaftlichen Geschäftsprozesse abwickeln. Wir führen dieses Verfahren Mitte dieses Jahres ein. In diesem Zusammenhang erfolgt eine Überprüfung und Anpassung aller relevanten Geschäftsprozesse bis hin zum internen Berichtswesen.

Hartz IV: Auswirkungen auf Leerstände, Fluktuation und Nachfrage

Unsere vorsichtige Einschätzung zur Entwicklung der Wohnungsleerstände in Höhe von etwa 2 Prozent hat sich bestätigt. Damit liegt die Leerstandsquote auf dem Vorjahresniveau und im Landesdurchschnitt. Grundlage unserer Berechnung ist ein sehr konservativer Ansatz, in dem wir alle Wohnungen des eigenen Wohnungsbestands sofort erfassen, wenn sie nach Beendigung des alten Mietverhältnisses nicht im direkten Anschluss neu vermietet sind. Es handelt sich bei der Quote von 2 Prozent um den Durchschnittswert, der sich innerhalb unseres Tätigkeitsgebiets in Schleswig-Holstein ergibt. Mit Sorge betrachten wir einen Trend, der sich allgemein abzeichnet: Der Leerstand bei größeren Wohnungen nimmt zu, auch wenn die Quadratmeter-Mieten günstig sind. Wir schließen daraus, dass größere, aber finanziell schwächere Haushalte den Blick auf die Gesamtwohnkosten richten und Wohnungsgrößen nachfragen, die sich hinsichtlich der Wohnfläche an der unteren Zumutbarkeitsgrenze bewegen. Nach wie vor entspricht unsere Wohnungswechselrate mit rund 16 Prozent dem Landesdurchschnitt. Allerdings liegt die Fluktuationsrate in Schleswig-Holstein über dem Bundesdurchschnitt. Bislang hat man die Gründe für dieses Phänomen noch nicht systematisch ermittelt.

Unser Qualitätsanspruch gilt auch für unsere Betriebsabläufe. Ob Internetauftritt, Verbrauchsablesung via Funk oder Einführung einer neuen EDV-Software: kundenorientierte Qualität hat Priorität.

Viele Haushalte sparen an der Miete. Auch größere Familien ziehen in (zu) kleine Wohnungen.



**Jahr für Jahr spart die
wankendorfer durch
energetische Sanierung
944.000 Liter Heizöl* ein.**

**So viel Gewicht, wie eine
Flotte von 12 Jets auf die
Piste bringt.**

* Zum Vergleich wurden alle Energieträger
in Liter Heizöl umgerechnet.

** Basis: Leergewicht des Airbus A310.



Jobcenter und Arbeitsagenturen wenden die Hartz-IV-Grundsätze zur Wohnraumversorgung sehr unterschiedlich an. Das schafft Verunsicherung bei betroffenen Mietern.

Wie erwartet hat die Einführung der unter dem Begriff Hartz IV bekannt gewordenen Gesetzgebung zum Arbeitslosengeld II Einfluss auf unsere Vermietungen: Die entsprechende Zielgruppe fragt verstärkt kleinere und preiswerte Wohnungen nach. Die Arbeitsagentur ist gesetzlich zur Übernahme der Kosten der Unterkunft in angemessener Höhe verpflichtet, außerdem sind die Betriebskosten in ihrer tatsächlichen Höhe zu übernehmen. Die Ausgestaltung der gesetzlichen Grundsätze fällt in die Zuständigkeit der Kreise und der kreisfreien Kommunalverwaltungen. Wir stellen mit Bedauern fest, dass die Ausgestaltung dieser Grundsätze sowohl sehr uneinheitlich als auch teilweise sehr unplausibel ausfällt. Außerdem herrscht auf der Bearbeitungsebene der Jobcenter und der Agentur für Arbeit immer noch Unsicherheit darüber, wie die entsprechenden Vorschriften anzuwenden sind. Für unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ist es daher oft schwer, unseren von Hartz IV betroffenen Mitgliedern mit qualifiziertem Rat zu helfen.

Mietpreisentwicklung: Qualität zahlt sich aus

Unser Ziel, das Mietniveau leicht auszubauen, konnten wir im abgelaufenen Geschäftsjahr wie geplant erreichen. Im freifinanzierten Wohnungsbau betrug die durchschnittliche Miete im Dezember 2005 pro Quadratmeter Wohnfläche 5,34 €, bei Wohnungen mit Mietpreisbindung 4,74 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die von uns angestrebte behutsame Anhebung der Durchschnittsmieten konnten wir an allen von uns hierfür vorgesehenen Standorten durchsetzen. Diese Strategie wollen wir im laufenden Geschäftsjahr fortsetzen. Die hohe Qualität der von uns angebotenen Wohnungen bestätigt uns darin, auch künftig auf Mietsenkungen als Wettbewerbsmaßnahme zu verzichten. Außerdem halten wir Mietsenkungen grundsätzlich für nicht geeignet, um lokale Nachfrageengpässe zu überwinden.



Typisch Genossenschaft, typisch wankendorfer: Der Kunde kann stets auf uns zählen

Wir haben in den letzten Jahren unser Profil als Wohnungsgenossenschaft deutlich geschärft. Das vermehrte Auftreten von zum Teil sehr renditegetriebenen Finanzinvestoren im Immobiliensektor ermöglicht es uns, unser Profil noch deutlicher hervorzuheben. Unsere hohe regionale Verbundenheit, unsere Fairness und Verlässlichkeit, aber insbesondere die Qualität unserer Wohnungs- und Dienstleistungsangebote sind „typisch wankendorfer“ und unterscheiden uns klar vom Wettbewerb. Die hierzu notwendige Basis bilden unsere Mitglieder und Mieter in überzeugender Weise. Sie verkörpern die unverwechselbaren Werte unserer Genossenschaft und sind Garant für eine erfolgreiche Zukunft.



■ Investition in die Zukunft: Energie sparen und Umwelt schonen

Die Modernisierung ihres Immobilienbestands ist für die Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG seit Jahren ein bedeutendes Unternehmensziel. Seit 1993 wurden bislang 3.234 Wohneinheiten im gesamten Vertriebsgebiet modernisiert. Während die zeitgemäße Architektur und der hohe Komfort dieser Wohnanlagen sofort von ihrer Attraktivität überzeugen, bedarf es hinsichtlich eines weiteren wesentlichen Aspekts der Modernisierungen einer genaueren Betrachtung. Denn bei allen Modernisierungsmaßnahmen steht für die Wankendorfer die optimale energetische Sanierung des Wohnungsbestands im Fokus, die sich unauffällig hinter den schönen Fassaden und in den Versorgungsschächten der Gebäude verbirgt.

Energetische Sanierung sehen wir auch als gesellschaftliche Aufgabe an.

Seiner Zeit voraus sein: Modernisieren mit besonderem Anspruch

Unser Ziel bei der energetischen Sanierung ist dabei nicht nur, die Wohnanlagen „auf die Höhe der Zeit“ zu bringen, sondern so vorausschauend zu planen, dass die modernisierten Gebäude ihrer Zeit energetisch voraus sind. So wurden in den vergangenen Jahren beispielsweise die nach bestehenden Vorschriften geforderten Dämmstandards (Wärmeschutzverordnung bzw. Energieeinsparverordnung) deutlich übertroffen. Unsere besonderen Anstrengungen in diesem Bereich sind eng mit unserem Selbstverständnis als Genossenschaft verbunden: Wir fühlen eine große Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und der Gesellschaft, in der wir leben. Mit der zukunftsorientierten energetischen Sanierung beeinflussen wir die Nebenkosten, die nicht ohne Grund auch „2. Miete“ genannt werden, positiv im Sinne unserer Mitglieder und Mieter. Die sorgsame Auswahl der Heizenergieträger und der möglichst sparsame Verbrauch schonen die Haushaltskasse. Gleichzeitig erreichen wir mit der Senkung der Verbräuche eine Schonung wertvoller Ressourcen. Darüber hinaus erzielen wir mit dem Einsatz modernster Energietechnik eine signifikante Reduzierung schädlicher CO₂-Emissionen. Die Wankendorfer dokumentiert damit ihre gesellschaftliche Verantwortung und die Bereitschaft, ihren Teil dazu beizutragen, dass das nationale Klimaschutzprogramm der Bundesregierung als Teil des internationalen Kyoto-Protokolls erfolgreich umgesetzt wird.

Wissenschaftlich nachgewiesen: fast 30 Prozent Energieeinsparung durch die richtigen Maßnahmen

Grundlage jeder energetischen Sanierung sind vorherige Wärmebedarfsberechnungen. Nachdem wir nun viele Jahre lang einen Großteil unseres Immobilienbestands auf diese Weise modernisiert haben, wollten wir genau wissen, wie sich unsere Planungen und Kalkulationen in der Realität bewähren. Haben wir mit den Modernisierungen tatsächlich nachweisliche Energieeinsparungen erreichen können? Hat sich die Menge schädlicher CO₂-Emissionen nachprüfbar reduziert? Um hier objektive Daten zu erhalten, haben wir im Jahr 2005 das unabhängige ifeu-Institut Heidelberg damit betraut, die von uns angestrebten Energieeinsparungen und Schadstoffreduzierungen wissenschaftlich zu belegen und in konkreten Zahlen zu quantifizieren. Zu diesem Zweck untersuchte das ifeu-Institut die Verbrauchsabrechnungen von 127 Gebäuden jeweils aus dem Jahr 1994 (vor der Modernisierung) und dem Jahr 2004 (nach erfolgter Modernisierung). Die Ergebnisse haben selbst uns überrascht: Wir haben eine Energieeinsparung von fast 30 Prozent erreicht (genau: 29 Prozent) und konnten den Ausstoß von CO₂ um 39 Prozent reduzieren!

Die Zahlen sprechen für sich: Unsere Modernisierungen erreichen 29 Prozent Energieeinsparung und einen um 39 Prozent reduzierten CO₂-Ausstoß.



Energetische Sanierung – wirtschaftlich für uns und für unsere Mitglieder

Damit haben wir die Ziele des nationalen Klimaschutzprogramms für die Reduzierung von Schadstoffen im Sektor „Haushalt“ bei weitem übertroffen und bewiesen, dass auch in dem diffizilen Feld der privaten Haushalte signifikante Schadstoffreduzierungen möglich sind – und das bei gleichzeitiger Senkung der Energieverbräuche und ohne deutliches Ansteigen der Mieten. Dass wir bei alledem stets unseren wirtschaftlichen Erfolg im Blick haben, versteht sich von selbst. Und auch hier geht die Rechnung für uns auf: Durch sorgfältige Planung und die Einbeziehung staatlicher Fördergelder gelang es uns, die Werthaltigkeit unserer Immobilien zu steigern, ohne die finanziellen Belastungen in voller Höhe an unsere Mitglieder und Mieter weitergeben zu müssen. Bei einigen der modernisierten Wohnanlagen konnten wir auf Mieterhöhungen ganz verzichten, bei anderen blieben die Anhebungen im moderaten Rahmen und konnten vielfach durch die Einsparungen beim Heizenergieverbrauch ausgeglichen werden. Ein weiterer wirtschaftlicher Aspekt: Die höhere Attraktivität unserer modernisierten Gebäude erzeugt eine höhere Nachfrage bei potenziellen Mietern.

Win-win-Situation für Umwelt, Unternehmen und Mitglieder

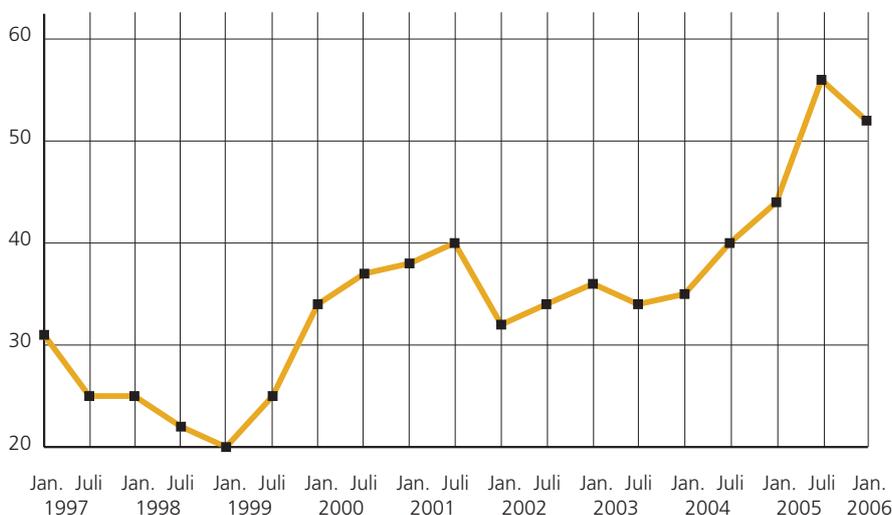
Zusammengefasst erreichen wir mit energetischer Sanierung gleichzeitig folgende Ziele:

- Wir senken den Energieverbrauch und schonen die Ressourcen.
- Wir reduzieren den CO₂-Ausstoß und schonen die Umwelt.
- Wir senken die Nebenkosten für unsere Mitglieder und Mieter.
- Wir steigern die optische und bauliche Qualität unserer Wohnanlagen und wecken damit Nachfrage.
- Wir erhöhen die Werthaltigkeit unserer Immobilien und erzielen deshalb wirtschaftlichen Erfolg.

Energiesparende Modernisierung: für die Zukunft ohne Alternative.

Entwicklung des Heizölpreises 1997–2005

in Cent/Liter bei Abnahme von 3.000 Liter Heizöl



Quelle: IWO Institut für wirtschaftliche Ölheizung e.V.

Die wankendorfer hat bereits über 188.000 m² Wohnfläche energiesparend modernisiert.



Das entspricht einer Fläche von 31 Fußballfeldern.

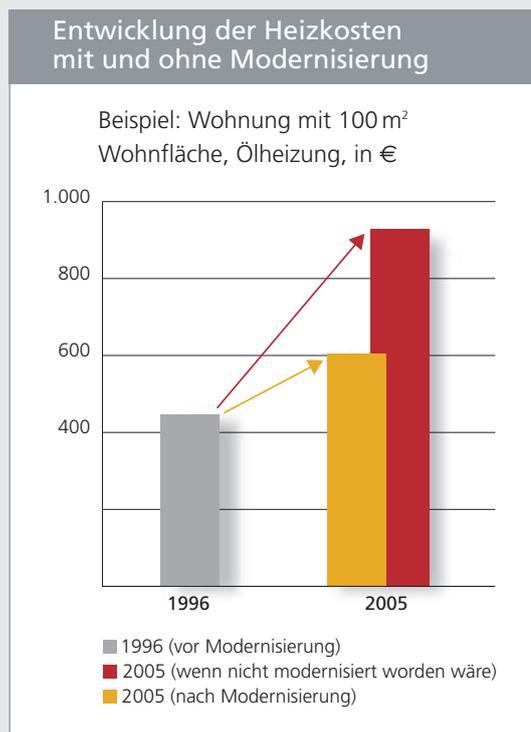


Auch Unternehmen unserer Größenordnung können einen Beitrag zur Erreichung nationaler Umweltschutzziele leisten.

Das heißt, mit der richtigen Modernisierungsstrategie gewinnen alle: Umwelt und Gesellschaft, Mitglieder und Mieter und nicht zuletzt wir als wankendorfer. Wir würden uns freuen, wenn dieses positive Fazit anderen Wohnungsunternehmen Mut macht, ähnliche Wege zu gehen.

Trotz widriger Voraussetzungen: Auch der Haushaltssektor kann zur Einhaltung des Kyoto-Protokolls beitragen

Dieses positive Signal ist umso bemerkenswerter, als entsprechend dem nationalen Klimaschutzprogramm 2005 gerade der Haushaltssektor im Vergleich mit anderen Bereichen einen hohen Handlungsbedarf aufweist. Entsprechend dem Kyoto-Protokoll der internationalen Staatengemeinschaft hat sich Deutschland auf europäischer und internationaler Ebene verpflichtet, die Treibhausgasemissionen im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 um 21 Prozent gegenüber den Werten von 1990 zu reduzieren. Bei den Treibhausgasen nimmt CO₂ eine bedeutende Stellung ein. Die Reduzierung der CO₂-Emissionen soll in den fünf Sektoren Energieerzeugung, Industrie, Gewerbe, Haushalt und Verkehr eingespart werden. Während in der Energieerzeugung, der Industrie und im Gewerbe der CO₂-Ausstoß kontinuierlich und signifikant sinkt, ist die Situation in den Sektoren Verkehr und Haushalte diffizil. Beide Bereiche haben seit 1990 volumenmäßig so stark zugenommen, dass selbst gleich bleibende Emissionswerte gegenüber 1990 schon als Erfolg zu bewerten wären. Während im Verkehrssektor die Werte zunächst noch deutlich anstiegen, ist seit 1999 eine Trendwende zu stetig sinkenden CO₂-Emissionen zu verzeichnen, die sich dem Ausgangswert von 1990 allmählich nähern. Bei den Haushalten zeigt sich ein durchweg wechselhaftes Bild mit Werten nahe dem Ausgangswert von 1990. Da seit 1990 mit der steigenden Zahl von Einpersonenhaushalten der Wohnraumbedarf pro Kopf zugenommen hat, entsprechen die erreichten Werte zwar einer Senkung. Doch zur Zielerreichung „Minus 21 Prozent unter 1990“





tragen die Haushalte damit erst wenig bei – auch wenn die Zielwerte im nationalen Klimaschutzprogramm entsprechend den geänderten Voraussetzungen angepasst wurden. Unser Beispiel macht jedoch deutlich, dass es auch unter schwierigen Ausgangsbedingungen möglich und sinnvoll ist, in die energetische Sanierung von Wohnraum zu investieren – zum nachweislichen Nutzen für alle Beteiligten.

Einsparung von 944.000 Litern Heizöl – Jahr für Jahr

Wie viel schon ein Unternehmen unserer Größenordnung zur Schonung von Umwelt und Ressourcen beitragen kann, belegen die Ergebnisse der Untersuchung des ifeu-Instituts. Als Grundlage dienten die jahresgenauen Verbrauchsabrechnungen von 127 Wohngebäuden an verschiedenen Standorten aus den Jahren 1994 (vor der Modernisierung) und 2004 (nach der Modernisierung). Um die Energieträger vergleichbar zu machen, wurden die Verbräuche von Heizöl, Erdgas und Fernwärme nach definierten Umrechnungsschlüsseln auf Kilowattstunden (kWh) umgerechnet. Außerdem wurden typische Witterungseinflüsse, die den Verbrauch üblicherweise in die Höhe schnellen lassen oder senken, mit den jeweils festgelegten Korrekturfaktoren ausgeglichen (Korrektur nach VDI 2067 mit Gradtagszahlen für Schleswig). Danach entspricht die Summe der Energieeinsparung im Jahr absolut 8.125 Megawattstunden – so viel wie 812.500 Liter Heizöl, das sind über 27 voll beladene Tanklastzüge! Insgesamt erreichten wir damit eine Reduzierung von 29 Prozent gegenüber dem früheren Verbrauch (Heizung und Warmwasser). Zusammen mit den 26 weiteren zwischenzeitlich modernisierten Wohngebäuden kommen wir nunmehr auf eine Ersparnis von 944.000 Litern jährlich.

Diese Einsparung zahlt sich für unsere Mitglieder und Mieter aus: Im Durchschnitt verbrauchte eine Wohnung mit 55 m² Wohnfläche vor der Modernisierung jährlich etwa 946 Liter Heizöl (ohne Warmwasser), heute sind es lediglich 616 Liter Heizöl. Pro Quadratmeter und Monat beträgt der Verbrauch damit nur noch 0,93 Liter statt wie vorher 1,43 Liter. Bei den derzeitigen Heizölpreisen von rund 0,55 € pro Liter bedeutet das eine Ersparnis von 0,28 € pro Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Damit wird ein wesentlicher Teil der modernisierungsbedingten Mieterhöhung, die nicht nur die Kosten für die energetische Sanierung enthalten, sondern alle Modernisierungsmaßnahmen wie zum Beispiel die Neugestaltung von Eingängen und Treppenhäusern, die Ausstattung mit Sicherheitstechnik, Fahrradhäusern etc. sowie die Erneuerung der Außen- und Grünanlagen wieder ausgeglichen. Diese Rechnung macht deutlich, dass unsere Mitglieder und Mieter für das Mehr an Wohnkomfort praktisch keine Mehrbelastung in der Haushaltskasse spüren, weil die Mieterhöhung durch die sinkenden Nebenkosten annähernd aufgefangen wird.

Die signifikant gesenkten Heizkosten schonen die Haushaltskasse unserer Mitglieder und Mieter.

Umrechnung von Energieträgern in Kilowattstunden

1 Liter Heizöl	= 10,0 kWh
1 kWh (Brennwert) Erdgas	= 0,9 kWh (Heizwert)
1 kWh Fernwärme	= 1,0 kWh

Emissionsfaktoren der Energieträger (CO₂-Ausstoß pro kWh)

Heizöl:	340 g/kWh
Erdgas:	228 g/kWh
Fernwärme:	175 g/kWh
Strom (Bundesmix):	640 g/kWh

Quelle: nach GEMIS und ifeu-Institut

Unglaublich: Reduzierung des CO₂-Ausstoßes um 39 Prozent

Noch signifikanter sind die Ergebnisse des Gutachtens beim CO₂-Ausstoß, den wir um 39 Prozent verringern konnten. Die Differenz gegenüber der Senkung des Energieverbrauchs ergibt sich dabei überwiegend aus der Umstellung einiger Heizungen von Heizöl auf Erdgas, das über einen geringeren Emissionsfaktor als Heizöl verfügt. In Tonnen umgerechnet erreichen wir eine Verringerung der CO₂-Belastung um 2.675 Tonnen jährlich, so viel, wie 260 Einfamilienhäuser von dem klimaschädlichen Gas pro Jahr in die Luft abgeben.

Eine wichtige Kennzahl für den Heizwärmeverbrauch: Der Heizenergiekennwert sank durch die Modernisierungen um 35 Prozent.

Während bei der Gesamtberechnung von Energieeinsparung und Emissionsreduzierung Heizwärme und Warmwasser einbezogen wurden, beschreibt der „Heizenergiekennwert“ den Energieverbrauch und die Emissionen pro Quadratmeter Wohnfläche pro Jahr ohne den Warmwasserverbrauch. Wurden hier beim Verbrauch 1994 noch 174 Kilowattstunden pro Quadratmeter und Jahr (kWh/m²a) gemessen, waren es 2004 rund 35 Prozent weniger, nämlich 112 kWh/m²a. Sogar über 36 Prozent sank die Menge der CO₂-Emissionen auf 33 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr von zuvor 52 Kilogramm pro Quadratmeter und Jahr. Bei einer Wohnfläche von 50 Quadratmetern sparen wir damit jährlich so viel CO₂ ein, wie ein VW Golf auf einer Strecke von 5.000 Kilometern ausstößt.





Die Realität hält, was die Planung verspricht

Neben dem Nachweis der tatsächlichen Energieeinsparung und Emissionsreduzierung interessierte uns außerdem, ob wir mit unseren bisherigen Wärmebedarfsberechnungen als Planungsgrundlage richtig lagen. Deshalb überprüfte das ifeu-Institut 26 weitere Gebäude, für die eine Wärmebedarfsrechnung für das Jahr 1994 vorhanden war, sowie die konkreten Verbrauchswerte nach erfolgter Modernisierung aus dem Jahr 2004. Im Vergleich zu den 127 Gebäuden mit tatsächlichen Verbrauchsdaten von 1994 und 2004 ergab sich, dass die Wärmebedarfsberechnungen nur marginal von den tatsächlich ermittelten Werten abwichen und dass sich vielmehr genau die Einsparungen ergaben, die wir in der Planung rechnerisch zu Grunde gelegt hatten. So haben wir Sicherheit für die Zukunft gewonnen, mit unseren Vorausberechnungen eine realistische Planungsgrundlage für weitere energetische Sanierungen zu schaffen.

Unser Fazit: Energetische Sanierung ist eine lohnende Investition in die Zukunft

Mit den Ergebnissen der ifeu-Studie können wir sehr zufrieden sein: Unsere finanziellen und baulichen Anstrengungen haben sich gelohnt, wir haben unser Ziel erreicht. Doch gleichzeitig sind uns die Resultate Verpflichtung und Ansporn für die Zukunft. Wir haben den Beweis dafür, dass jede unserer Wohnungen dazu beitragen kann, dass unser Land die Vereinbarungen des Kyoto-Protokolls erfolgreich umsetzt, indem es Ressourcen und Umwelt schont. Deshalb wird die wankendorfer ihre Strategie der energetischen Sanierung auch in Zukunft fortsetzen.

**Wir haben richtig kalkuliert:
Energetische Sanierung
zahlt sich für Mieter und
Unternehmen, Gesellschaft
und Umwelt aus.**

Vertreterversammlung



Wahlbezirk I

Thorsten Arndt, Rehhorst
Manfred Arp, Wankendorf
Jürgen Bartholl, Wankendorf
Klaus Gerstandt, Wankendorf
Norbert Jarr, Wankendorf
Ludwig Lorenz, Neumünster
Karl Neve, Ascheberg
Hans Rathje, Schellhorn
Marion Schneider, Bornhöved

Wahlbezirk II

Berthold Baller, Altenholz
Karl-Heinz Froese, Flintbek
Bent Jensen, Mielkendorf
Peter Krull, Kiel
Dirk Leißring, Bordesholm
Manfred Piel, Flintbek
Max-Werner Sahr, Flintbek

Wahlbezirk III

Karl-Günter Feldmann, Klausdorf
Ingrid Rusch, Klausdorf
Heinz Schlüter, Klausdorf

Wahlbezirk IV

Manfred Buchhorn, Raisdorf
Brigitte Hohbein, Raisdorf
Erhard Teuscher, Raisdorf

Wahlbezirk V

Werner Asbahr, Schönkirchen
Uwe Bahr, Schönkirchen
Stefan Gerlach, Schönkirchen
Carl-Heinz Vaquette, Schönkirchen

Wahlbezirk VI

Günter Kuschel, Probsteierhagen
Dieter Meffert, Heikendorf
Alfred Nichterwitz, Schönberg
Anneliese Truschkat, Schönberg

Wahlbezirk VII

Antje Görlich, Preetz
Kurt Lenz, Preetz (bis 04.05.2005)
Klaus-Alfred Ronneberger, Preetz
Jörg Thiemer, Preetz (ab 31.05.2005)
Gerald Uecker, Preetz

Wahlbezirk VIII

Manfred Bannert, Plön
Ulf Demmin, Plön
Oswald Sommer, Plön
Hilding Wetzenstein, Plön
Rolf Witt, Plön

Wahlbezirk IX

Karl Ehmke, Eutin
Ingeburg Florich, Eutin
Johannes Gradert, Eutin
Eberhard Helm, Eutin
Harald Rönpage, Eutin
Eleonore Schumacher, Eutin

Wahlbezirk X

Rainer Kapust, Bad Schwartau (bis 31.12.2005)
Dieter Prüß, Timmendorfer Strand
Fritz Schöning, Bad Schwartau

Wahlbezirk XI

Klaus Bartram, Bad Segeberg (ab 28.11.2005)
Marianne Buthmann, Bad Segeberg
Heiko Christopher, Bad Segeberg
Gerhard Marquard, Bad Segeberg
(† 13.11.2005)
Rolf Modrow, Bad Segeberg
Manfred Quaat, Bad Segeberg
Erich Schöttler, Bad Segeberg
Hubertus Urbansky, Bad Segeberg

Wahlbezirk XII

Hans-Heinrich Heyne, Henstedt-Ulzburg
Uwe Philippen, Bad Bramstedt
Gustav Schäfer, Bad Bramstedt
Walter Scholz, Bad Bramstedt
Jürgen Schweder, Rickling

Wahlbezirk XIII

Dieter Bär, Wahlstedt
Walter Hartz, Wahlstedt
Helmut Matschke, Wahlstedt
Klaus Narkus, Wahlstedt
Ilse Rohde, Wahlstedt
Doris Schwarzlosen, Wahlstedt
Gernot Wild, Wahlstedt

Wahlbezirk XIV

Uwe Christ, Trappenkamp
Marco Dorwo, Trappenkamp
Dr. Ulf Heinrich, Trappenkamp
Werner Lorenzi, Trappenkamp
Christa Schulz, Trappenkamp
Horst Winkler, Trappenkamp

Bericht des Aufsichtsrats



Der Aufsichtsrat hat sich anhand regelmäßiger Berichte des Vorstands in mehreren gemeinsamen Sitzungen beider Organe über die Geschäftsführung informiert und diese pflichtgemäß überwacht.

Mit erheblichem finanziellem Aufwand haben wir in den zurückliegenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen an unserem älteren Wohnungsbestand vorgenommen. Damit wurde bislang mit über 3.200 Einheiten knapp die Hälfte aller Gebäude grundlegend und unter besonderer Berücksichtigung von Energiesparmaßnahmen saniert. Wir sind nunmehr in der Lage, dieses Programm deutlich zu drosseln und uns der notwendigen Ertrags- und Eigenkapitalstärkung zuzuwenden, um gegen jede Art von Risiken auch in Zukunft gewappnet zu sein.

Die am 15. Juni 2005 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüften und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehenen Jahresabschluss 2004 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebende Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2004 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2004.

Frau Baier und die Herren Clausen und Selk beendeten turnusgemäß ihre Amtszeit. Sie wurden von der Vertreterversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt.

Der vorliegende Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 mit Lagebericht, Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde bereits vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. geprüft und mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen. Bei der Prüfung durch den Aufsichtsrat haben sich keine Einwände ergeben. Der Vertreterversammlung wird empfohlen, den Jahresabschluss 2005 festzustellen und dem Gewinnverwendungsvorschlag zuzustimmen.

Am 5. Juni 2005 verstarb plötzlich und unerwartet im Alter von 65 Jahren Herr Georg-Joachim Nowak. Der Verstorbene begann 1973 seine Tätigkeit bei unserer Genossenschaft, wurde schon 1977 in den Vorstand berufen und führte die Geschicke der wankendorfer von 1996 bis zu seinem Ausscheiden Ende 1999 als Vorstandsvorsitzender. Mit seinem hervorragenden Fachwissen und seinem verbindlichen Wesen prägte er die Entwicklung über viele Jahre an herausragender Stelle entscheidend mit und erwarb sich bleibende Verdienste.

Kiel, im April 2006

Pfisterer, Vorsitzender



Jahresabschluss

■ Lagebericht

Geschäft und Rahmenbedingungen

Die wankendorfer hat ein sehr zufriedenstellendes Geschäftsjahr hinter sich. Dies ist bei dem weiterhin anhaltend intensiven Wettbewerb auf den für uns wichtigen lokalen Wohnungsmärkten und der schwachen inländischen Konjunktur besonders hervorzuheben. In vollem Umfang konnten wir die von uns gewünschte Stärkung der Ertragskraft des Unternehmens erreichen.

Auch dank verbesserter Kostenstrukturen sowie höherer Umsatzerlöse wuchs der aus dem laufenden Geschäft erzielte Jahresüberschuss von 0,7 Mio. € im Vorjahr markant auf 1,1 Mio. €. Darin sind die zusätzlichen Belastungen durch gegenüber dem Vorjahr leicht gestiegene Mietausfälle aus interimistisch leer stehenden Mietwohnungen bereits berücksichtigt.

Die Investitionsausrichtung der Genossenschaft angesichts fortlaufender Bauerneuerungsmaßnahmen und Neubauten erforderte im Berichtsjahr wiederum neben begleitendem Eigenkapital weitere langfristige Finanzierungsmittel, die von unseren Hausbanken bereitgestellt wurden. Trotz des insofern entstehenden deutlichen Bilanzsummenwachstums lag die Eigenkapitalquote über dem Vorjahreswert auf der Zielgröße.

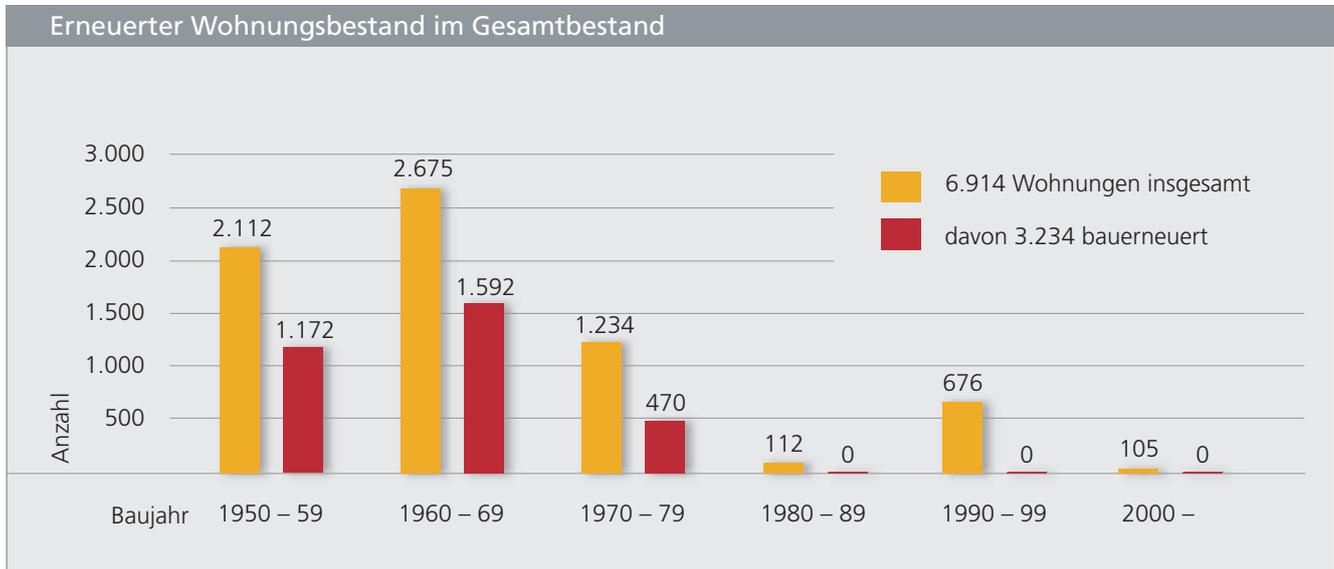
Mit der Umsetzung der zweiten Phase unserer langfristigen Personalthemen haben wir im Berichtsjahr ebenfalls gute Fortschritte gemacht. Durch die Verlängerung der Wochenarbeitszeit ohne Lohnausgleich sind beispielsweise die Beschäftigungsbedingungen anforderungsgerechter und wirtschaftlicher gestaltet worden. Der damit einhergehende Mitarbeiterrückgang konnte sozialverträglich im Rahmen von Pensionierungen oder durch Fluktuation vorgenommen werden. Darüber hinaus nutzen wir Jahresarbeitszeitkonten, so dass die Beschäftigung flexibel an den Bedarf angepasst werden kann.

Die Geschäftstätigkeit der wankendorfer gliedert sich auf in die Bereiche Hausbewirtschaftung, Dienstleistung/Fremdverwaltung und Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung. Im Einzelnen entwickelten sich diese wie folgt.

■ Hausbewirtschaftung

Der regionale Wohnungsmarkt in Schleswig-Holstein ist durch zunehmende Disparitäten zwischen Wachstumsregionen, Stagnationsräumen und Schrumpfungsbereichen geprägt. Für die Wohnungswirtschaft im nördlichsten Bundesland stellt dies die zentrale Herausforderung für die Gegenwart und die Zukunft mit weitreichender Bedeutung für den wirtschaftlichen Erfolg und den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren dar. Weitere Aufgaben ergeben sich durch die Alterung der Gesellschaft, die Integration ausländischer Bürgerinnen und Bürger und eine steigende Zahl an verschuldeten Haushalten.

Vor diesem Hintergrund und der somit gewachsenen Verantwortung übernimmt die wankendorfer an ihren 32 Standorten mit eigenem Wohnungsbestand in der Region Kiel – Lübeck – Neumünster bereits seit Jahren zunehmend Aufgaben, die über die reine Wohnungsverwaltung hinausgehen. In der Stadtentwicklung und im Quartiersmanagement ist sie beispielsweise ebenso aktiv wie beim Bau von Sozialimmobilien (Wohnheim für Demenzkranke) oder bei der Beratung der Mieter mit Mietschulden.



Eine weitere Folge der schleswig-holsteinischen Strukturen sind seit Jahren weit über dem Bundesdurchschnitt liegende Umzugsquoten. Auch die wankendorfer ist hiervon stark betroffen und mit einer Fluktuationsrate von 16,6 Prozent nach 16,1 Prozent im Vorjahr wurde erneut ein sehr hoher Wert registriert. Diese nur vordergründig wohnungswirtschaftliche Ausprägung einer gesellschaftlichen Veränderung führt für unser Unternehmen zu unvermeidlichen Folgekosten mit notwendigen hohen Vermietungsanstrengungen, die sich auch im Verwaltungsaufwand bemerkbar machen.

Unter diesen an verschiedenen Teilmärkten durch die Nachfrageschwäche und durch die hohe Zahl an Kündigungen schwierigen Marktbedingungen konnte sich der Vermietungsbereich der Genossenschaft sehr gut behaupten. Insgesamt erreichte die Belegung des Wohnungsbestands mit durchschnittlich fast 98 Prozent knapp das Vorjahresniveau. Ohne die negativen Effekte aus zwei Kommunen, bei denen inzwischen fünfprozentiger struktureller Leerstand zu verzeichnen ist, hätte sich gegenüber dem Vorjahr eine deutlich höhere durchschnittliche Auslastung des Bestands ergeben.

Wesentliche Grundlagen unseres Erfolgs sind die vielfältigen kundenorientierten Serviceleistungen vor Ort und die Modernisierungsanstrengungen der vergangenen Jahre. Seit 1993 konnten Erneuerungsmaßnahmen an 3.234 Wohnungen im Wert von 134 Mio. € in die Wege geleitet werden. Durch diese Bauerneuerungen gelang es, die Vermietung nachhaltig sicherzustellen sowie durch moderne und energiesparende Gebäude Wettbewerbsvorteile zu erzielen.

■ Dienstleistung/Fremdverwaltung

Traditionell zählt diese Sparte zu den Kerngeschäftsfeldern des Unternehmens und umfasst alle am Markt gängigen Fremdverwaltungsaktivitäten. Durch jahrzehntelange und breit gefächerte Erfahrungen unserer Fachleute vor Ort, die von im Unternehmen zur Verfügung stehenden übergreifenden Experten unterstützt werden, sowie ein ausgedehntes Beziehungsnetzwerk sind wir in der Lage, unseren Kunden eine optimale Betreuung zu ermöglichen.



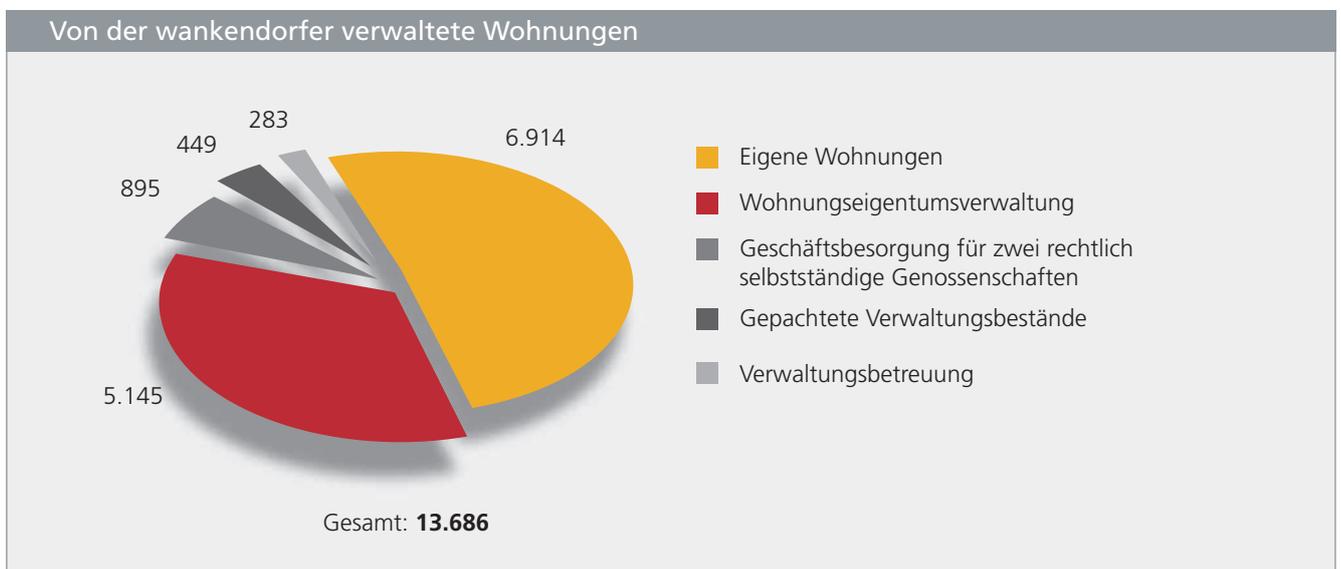
Im Berichtsjahr konnte die wankendorfer ihre herausgehobene Marktposition in diesem Geschäftsfeld behaupten. Zwischenzeitlich bestehen mit 237 Wohnungseigentümergeinschaften, mehreren Institutionen und investitorientierten Privatpersonen sowie zwei rechtlich selbstständigen Genossenschaften intensive Geschäftsbeziehungen. Nach Jahren starker und erfolgreicher Expansion haben wir uns 2005 bewusst mit neuem Engagement zurückgehalten, um zunächst die Leistungskraft auf neue Ziele auszurichten. Insgesamt betreuten wir am Jahresende 6.772 (Vorjahr 6.806) Wohnungen und 162 (Vorjahr 163) gewerbliche Objekte.

Bei grundsätzlich unveränderter Anzahl von Geschäftspartnern konnten wir eine leichte Steigerung des Gebührenvolumens aus der Verwaltungs- und Hauswarttätigkeit von 2,47 Mio. € auf 2,51 Mio. € erreichen. Neben dieser positiven Umsatzentwicklung wirkten sich unsere Maßnahmen zur Kostenoptimierung und Effizienzsteigerung aus. Hinzu kommen noch wesentliche Deckungsbeiträge aus den angepachteten Objekten. Insgesamt hat die Profitabilität dieser Sparte eine Verbesserung erfahren.

■ Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung

Wenn es um die Verbesserung des Wohnungsbestands geht, spielt für die wankendorfer neben der Befriedigung der aktuellen Bedürfnisse ihrer Mieter an zeitgemäßer Ausstattung und Technik der Wohnung die Energieeinsparung eine entscheidende Rolle. Hierzu und zur Emissionsreduzierung leisten wir seit Jahren einen großen Beitrag. Besonders wichtig ist in diesem Zusammenhang auch, dass stets betriebswirtschaftliche Belange, umweltgerechtes Handeln und soziale Verantwortung miteinander verknüpft werden.

Im Jahr 2005 hat die wankendorfer 10,9 Mio. € in die Erneuerung von Wohnungen investiert. Im Mittelpunkt standen dabei die äußeren Hüllen der Gebäude einschließlich der Eingangsbereiche und des Wohnumfelds. Die Wohnungsgrundrisse dagegen entsprachen schon vor der Modernisierung aktuellen Standards. Neben der fortgeführten Umsetzung des Vorjahresprogramms mit 363 Wohnungen ist die Erneuerung von 151 weiteren Wohnungen im abgelaufenen Geschäftsjahr begonnen worden.



Bautätigkeit 2005	Bau- erneuerung	Miet- reihenhäuser	Demenz- heim	Heiz- haus	Gesamt- volumen
Bauüberhang aus 2004	530*	41	0	1	572
Baubeginne 2005	151	7	44	0	202
Bauvolumen 2005	681*	48	44	1	774
Fertigstellungen 2005	167*	41	0	1	209
Bauüberhang Ende 2005	514	7	44	0	565

* davon 18 Wohnungen für fremde Rechnung

Sichtbar befasst sich die wankendorfer auch mit Neubauobjekten. In spezieller, auf die Erfordernisse demenzkranker Menschen abgestimmter Architektur wird zurzeit in Wahlstedt ein Gebäude mit 44 Apartments und mehreren Gemeinschaftsräumen errichtet. Darüber hinaus ergänzen wir das im Vorjahr sehr erfolgreich umgesetzte Bauprogramm von 72 Mietreihenhäusern um sieben weitere sich bereits im Bau befindliche Mietreihenhäuser in Preetz und sechs Mietreihenhäuser in Plön, deren Baubeginn Anfang 2006 erfolgte.

Der Bestand an unbebauten Grundstücken ist ausschließlich im Zuge des Abbruchs von Gebäuden angestiegen. Für die nächsten Jahre haben wir uns vorgenommen, das Volumen und damit die Vorhaltekosten durch Verkäufe bzw. eigene Baumaßnahmen im Anlagevermögen deutlich zu reduzieren.

■ Ertragslage

Die kontinuierlich positive wirtschaftliche Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich erwartungsgemäß in 2005 fortgesetzt. Dabei geht die markante Steigerung des Jahresüberschusses von 0,7 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr 1,1 Mio. € auch mit einer weiteren deutlichen Qualitätsverbesserung unseres Ergebnisses einher, da der Anstieg weit überwiegend aus dem operativen Geschäft stammt. Hier haben wir insbesondere durch Effizienzsteigerungsmaßnahmen die Verwaltungskosten erneut reduzieren und durch unser nachhaltiges und diszipliniertes Forderungsmanagement die Ausfälle im Vermietungsbereich begrenzen können.

Der Gewinn des Kerngeschäftsfelds Hausbewirtschaftung lag unter Berücksichtigung aller notwendigen Instandhaltungsaufwendungen im abgelaufenen Jahr bei 2,1 Mio. € und konnte damit das Ergebnis des Vorjahrs von 1,9 Mio. € erneut übertreffen. Die Ergebnissteigerung war maßgeblich durch höhere Profitabilität bedingt. Auch konnte in einem schwierigen Marktumfeld ein Umsatzzanstieg bei den Nettokaltmieten von 0,6 Mio. € erzielt werden, der mit 0,3 Mio. € aus Modernisierungsmaßnahmen, mit 0,2 Mio. € aus Zugängen von Wohnungen abzüglich Abgängen und mit 0,1 Mio. € aus Mieterhöhungen resultiert. Ertragseinbußen ergaben sich aus höheren Mietausfällen von 0,2 Mio. € insbesondere im Zusammenhang mit notwendigem Leerstand bei Bauerneuerungsmaßnahmen.

Das auch unter Deckungsbeitragsgesichtspunkten bedeutende Dienstleistungsgeschäft, im Wesentlichen die Verwaltung von Wohnungseigentumsgemeinschaften sowie anderer fremder



Immobilien, erzielte bei Vollkostenansatz ein solides, ausgeglichenes Geschäftsergebnis leicht über dem Vorjahr. Diese Entwicklung spiegelt unsere Kostendisziplin wider und ist Beleg für die Zufriedenheit unserer Kunden in einer wettbewerbsintensiven Marktsituation.

Die Belastung des Gesamtergebnisses durch die Bautätigkeit/Grundstücksbevorratung betrug im Berichtsjahr nur noch 0,2 Mio. € gegenüber 0,3 Mio. € im Vorjahr. Ausschlaggebend hierfür war die Reduktion der Vorhaltekosten aufgrund von Baubeginnen im Jahresverlauf 2005.

Das Sonstige Ergebnis wurde insbesondere durch einmalige Erträge aus der Veräußerung von 41 Wohnungen en bloc (Streubesitz) und der Auflösung von Rückstellungen positiv beeinflusst. Diese Ergebnisbeiträge sind im Zusammenhang mit einer Änderung in der langfristigen Produktstrategie bei 42 Wohnungen des Altbestands für die vollständige Abschreibung entsprechender Gebäuderestbuchwerte und für Sonderaufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss von Gebäuden verwandt worden. Des Weiteren werden hier als wesentliche Posten noch die Aufzinsung der Pensionsrückstellung und Kosten für das Mitgliederwesen berücksichtigt, wodurch sich dann Aufwendungen von insgesamt 0,6 Mio. € ergaben.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag resultieren aus der Ausschüttungsbelastung auf die Dividende für das Jahr 2004.

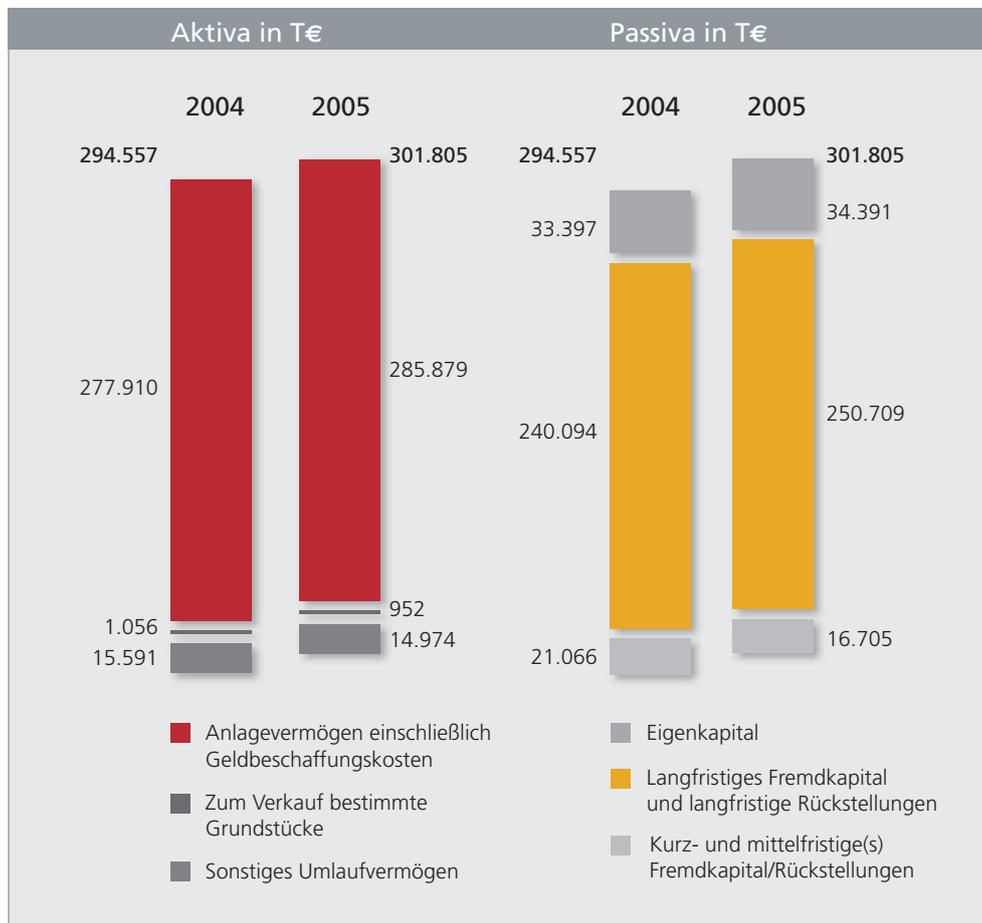
Nach Einstellungen von 0,8 Mio. € in die gesetzliche und freie Rücklage verbleibt unter Einbeziehung des Gewinnvortrags ein Bilanzgewinn von 0,3 Mio. €, für den der Vorstand folgende Verwendung vorschlägt:

1. 4 % Dividende auf die am 1. Januar 2005 eingezahlten Geschäftsguthaben	316.045,83 €
2. Vortrag auf neue Rechnung	1.210,18 €
	<hr/>
	317.256,01 €

■ Finanzlage

Die wankendorfer konnte ihre finanziellen Verpflichtungen im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit fristgerecht erfüllen. Grundlagen hierfür waren der Cashflow, die langfristige Finanzierung der laufenden Investitionsvorhaben im Vorwege und die zugesagten Kreditlinien.

Insgesamt stehen dem Unternehmen zur Finanzierung des Vermögens neben dem Eigenkapital, den Pensionsrückstellungen und den öffentlichen Mitteln aus dem Wohnungsbauzweckvermögen des Landes Schleswig-Holstein in Höhe von 78,3 Mio. € langfristige Fremdmittel von 167,0 Mio. € zur Verfügung. Hierin enthalten sind 24,8 Mio. € Finanzierungsaktivitäten aus dem breiten Spektrum von Kapitalmarktinstrumenten, die in langfristige Kreditverträge eingebettet sind und bei Höchstzinssätzen von 5,75 bis 6,25 Prozent die Chance auf Reduzierung der Zinssätze auf 0,95 bis 4,5 Prozent bieten. Bei den Darlehen außerhalb der länger gewährten öffentlichen Mittel verteilen sich die Fälligkeitstermine grundsätzlich recht gleichmäßig auf den folgenden Zehnjahreszeitraum; aufgrund der günstigen Finanzierungsbedingungen sind die 2006 auslaufenden Darlehen bereits vertraglich neu vereinbart worden.



Die langfristigen Fremdmittel wurden 2005 planmäßig mit 6,2 Mio. € getilgt. Hierfür stand in erster Linie der Cashflow (DVFA/SG) in Höhe von 6,9 Mio. € nach 6,8 Mio. € im Vorjahr zur Verfügung. Daneben konnten im Zuge der Immobilienverkäufe 1,0 Mio. € vorzeitig zurückgezahlt werden.

Für notwendige Zwischenfinanzierungen bestehen nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von aktuell insgesamt 7,3 Mio. €; zudem können für nachhaltigen Bedarf freie Beleihungsspielräume genutzt werden.

■ Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme der wankendorfer erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 2,5 Prozent auf 301,8 Mio. €. Der Anstieg ist im Wesentlichen auf die weit überwiegend fremdfinanzierten Investitionsaktivitäten in Höhe von 15,3 Mio. € zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich die Anlagenabgänge – insbesondere 41 Wohnungen en bloc und ein Mietreihenhaus im Einzelverkauf – sowie Abschreibungen aus. Im Umlaufvermögen ergaben sich keine nennenswerten Veränderungen.

Auf der Passivseite wuchs das nominelle Eigenkapital von 33,4 Mio. € im Vorjahr auf 34,4 Mio. €, so dass die Eigenkapitalquote nunmehr 11,4 statt 11,3 Prozent beträgt. In dieser Entwicklung kommen einerseits die Zuführung zu den Rücklagen in Höhe von 0,8 Mio. € und andererseits weitere eingezahlte Geschäftsanteile von 0,2 Mio. € zum Ausdruck.

Das primär der Finanzierung der unbebauten und bebauten Grundstücke der Genossenschaft dienende langfristige Fremdkapital belief sich zum Bilanzstichtag auf 250,7 Mio. € (2004: 240,1 Mio. €). Hierin enthalten sind 78,3 Mio. € öffentliche Mittel aus dem Wohnungsbauvermögen des Landes Schleswig-Holstein, die bei der Verschuldung hinsichtlich der langen Laufzeiten, günstigen Zinssätze und nachrangigen Besicherung zu berücksichtigen sind. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind insbesondere für die Finanzierung der Investitionsaktivitäten der letzten beiden Jahre 18,5 Mio. € valutiert worden.

■ Nachtragsbericht

Nach Ablauf des Geschäftsjahres 2005 sind keine Ereignisse eingetreten, die für die wankendorfer von wesentlicher Bedeutung sind und zu einer veränderten Beurteilung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Unternehmens führen.

■ Risikobericht

Die wankendorfer richtet ihre regional begrenzten Aktivitäten ausschließlich an ihren traditionellen Geschäftsfeldern aus. Dabei verfügen wir sowohl über ein leistungsfähiges Geschäftsmodell mit den notwendigen engagierten sowie qualifizierten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern als auch über die erforderliche Mindestgröße in den jeweiligen Geschäftssparten und an den lokalen Standorten. Auf der anderen Seite sind wir im Rahmen dieser Tätigkeiten auch Risiken ausgesetzt, die untrennbar mit unternehmerischem Handeln verbunden sind.

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum konsequenten Umgang mit den Risiken sind direkt dem Vorstand unterstehende, effiziente Steuerungs- und Kontrollsysteme eingesetzt, die über die Erfüllung der gesetzlichen Vorschriften hinaus zu einem einheitlichen Risikomanagementsystem zusammengefasst sind und permanent weiterentwickelt werden. Im Rahmen unterjähriger Controllingprozesse werden Kennzahlen aus den Bereichen Vertrieb der Mietobjekte mit dazu gehörenden Marktdaten, Forderungsentwicklung, Instandhaltung und andere regelmäßig dargestellt und in ihren Auswirkungen auf die Finanz-, Vermögens- und Ertragslage des Unternehmens analysiert – genauso wie die Planrechnungen und internen Kontrollen in den Arbeitsabläufen.

Für die wirtschaftliche Lage der wankendorfer von wesentlicher Bedeutung sind insbesondere Veränderungen der Leerstandsquote oder auch sinkende Mieten. Daher beobachten wir die lokalen Mietmärkte nicht nur fortlaufend, sondern bewerten auf dieser Basis auch unsere unternehmerische Strategie und passen sie gegebenenfalls an.

Ebenso sehen wir uns durch permanente technische und betriebswirtschaftliche Bewertung des Wohnungsbestands in die Lage versetzt, objektbezogene Aussagen über notwendige Handlungen, unter anderem auch die Instandhaltungsbedarfe bzw. Modernisierungserfordernisse, zu treffen. Durch die zahlreichen Bauerneuerungen der letzten Jahre haben wir uns eine gute Ausgangsposition geschaffen und damit einen wichtigen strategischen Schritt für die langfristige Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit erreicht. Nicht zuletzt ermöglichen es der wankendorfer auch Portfolioanalysen, Risiken frühzeitig zu erkennen und gegensteuernde Maßnahmen einzuleiten.

Des Weiteren können sich Belastungen durch Zinserhöhungen ergeben. Im Finanzierungsbereich bestehen durch Auslauf von Zinsfestschreibungsfristen in den nächsten Jahren jedoch keine nennenswerten Risiken. Das Fälligkeitsprofil weist eine breite Streuung innerhalb der langfristigen Finanzierung auf.

Zusammengefasst sind zum jetzigen Zeitpunkt für die nächsten beiden Jahre keine Risiken der zukünftigen Entwicklung im gesamtwirtschaftlichen, operativen oder sonstigen Bereich erkennbar, die zu einer dauerhaften bedeutenden negativen Beeinträchtigung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage führen könnten.

■ Prognosebericht/Ausblick

Für den regionalen Wohnungsmarkt gehen die Erwartungen in den nächsten Jahren von einer zumindest stabilen Nachfrage aus. Einige Gutachter (Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik, Berlin) prognostizieren sogar, dass die Zahl der Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnraum bis 2020 um 5,5 Prozent zunehmen wird. Während die Nachfrage in den kreisfreien Städten Schleswig-Holsteins insgesamt stagniert, werden die Umlandkreise von Hamburg und Kiel erhebliche Zuwächse von bis zu 10 Prozent verzeichnen. Die lokalen Märkte am Rande der Landeshauptstadt Kiel und im erweiterten Hamburger Umland sind für die wankendorfer ebenso von Bedeutung wie die differenziert zu betrachtenden weiteren regionalen Teilmärkte des Geschäftsgebiets.

Die wertsteigernde Strategie, uns weiter auf die Kerngeschäftsfelder und die damit verbundenen Dienstleistungen zu konzentrieren, werden wir in den nächsten Jahren unverändert fortsetzen. Dabei gehen wir davon aus, dass der regionale Mietwohnungsmarkt sehr wettbewerbsintensiv bleiben wird. Neben der weiteren Effizienzverbesserung liegt die Strategie der wankendorfer deshalb nachhaltig darin, sich durch ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis und zeitgemäße, instandgehaltene Produkte von den Wettbewerbern abzugrenzen.

Für das laufende Geschäftsjahr planen wir einen erneut deutlich auf 1,4 Mio. € gesteigerten Jahresüberschuss und dementsprechend einen Cashflow (DVFA/SG) über Vorjahreshöhe. Dies wollen wir erreichen durch eine leicht verbesserte Vermietungsquote bei mindestens gleich bleibenden Grundmieten und Kosteneinsparungen durch die Zinsdegression bzw. Konditionsverbesserungen im Finanzierungsbereich sowie im Verwaltungssektor. 2007 wird das operative Potenzial der wankendorfer weiter sichtbar werden. Auch in der Zukunft soll an unsere Mitglieder die gemäß Satzung auf 4 Prozent beschränkte Höchstdividende ausgeschüttet werden. Veränderungen in der Struktur, Verwaltung oder Rechtsform der Genossenschaft sind nicht vorgesehen.

Der gute Start in das laufende Geschäftsjahr 2006 bestärkt uns in der Überzeugung, unseren Weg pragmatisch und konsequent weiter zu verfolgen. Die wankendorfer hat sich in den vergangenen Jahren eine wesentlich verbesserte Ausgangsposition geschaffen und zeichnet sich durch dynamisches und innovatives Handeln aus. Wir blicken mit Optimismus in die Zukunft.

Kiel, den 22. Februar 2006

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Knüpp



Hentschel





wankendorfer

1119

Werner von Siemens



Durch energetische Sanierung konnte die wankendorfer den Heizenergiekennwert um 62 kWh pro Quadratmeter und Jahr senken.

Mit der bei 188.000 m² eingesparten Energie transportiert eine Straßenbahn 100 Passagiere 582.800 km weit.

Bilanz zum 31. Dezember 2005

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		14.813,12	30
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.989.039,13		266.414
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.356.548,59		2.856
Grundstücke ohne Bauten	1.884.282,41		1.558
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	124.648,24		130
Technische Anlagen und Maschinen	82.826,61		107
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.067.908,71		966
Anlagen im Bau	1.526.358,87		4.977
Bauvorbereitungskosten	7.529,70		11
		285.039.142,26	
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59		26
Beteiligungen	92.171,88		77
Sonstige Ausleihungen	69.548,90		90
Andere Finanzanlagen	5.424,00		5
		192.709,37	
Anlagevermögen insgesamt/Übertrag		285.246.664,75	277.247

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		285.246.664,75	277.247
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	686.829,49		757
Bauvorbereitungskosten	62.737,59		96
Grundstücke mit fertigen Bauten	202.659,25		203
Unfertige Leistungen	12.263.596,87		12.013
Andere Vorräte	592.737,96		545
		13.808.561,16	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	753.925,23		816
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.614,87		92
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.698,62		33
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.500,06		108
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		3
Sonstige Vermögensgegenstände	633.791,60		514
		1.532.530,38	
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		473.720,66	1.324
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	631.881,02		662
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	111.166,79		144
		743.047,81	
Bilanzsumme		301.804.524,76	294.557

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	576.748,94		511
der verbleibenden Mitglieder	8.066.394,34		7.943
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.031,56		5
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 143.309,97 €			(139)
		8.645.174,84	
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.980.000,00		3.865
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 115.000,00 €			(75)
Bauerneuerungsrücklage	5.112.918,81		5.113
Andere Ergebnisrücklagen	16.335.000,00		15.650
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 685.000,00 €			(350)
		25.427.918,81	
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	2.207,98		6
Jahresüberschuss	1.115.048,03		729
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	800.000,00		425
		317.256,01	
Eigenkapital insgesamt/Übertrag		34.390.349,66	33.397

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Übertrag		34.390.349,66	33.397
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.369.381,00		5.629
Steuerrückstellungen	268.430,72		146
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	18.559,90		19
Sonstige Rückstellungen	1.307.253,62		1.224
		6.963.625,24	
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.486.725,88		225.293
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.497.849,46		12.355
Erhaltene Anzahlungen	12.751.270,86		12.987
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.599,08		574
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.256,53		22
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.785.072,93		2.317
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	25.459,11		0
Sonstige Verbindlichkeiten	100.080,96		391
davon aus Steuern: 2.641,23 €			(133)
		260.168.314,81	
Rechnungsabgrenzungsposten		282.235,05	203
Bilanzsumme		301.804.524,76	294.557

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)
Restschulid 1.736.822,32 € (Einzelangaben im Anhang)

Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember 2005

	Geschäftsjahr		Vorjahr T€
	€	€	
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	36.679.866,70		36.246
b) aus Verkauf von Grundstücken	102.000,00		0
c) aus Betreuungstätigkeit	1.576.886,96		1.471
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.052.710,95		1.064
		39.411.464,61	
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		146.925,91	-5.688
Andere aktivierte Eigenleistungen		743.617,87	6.613
Sonstige betriebliche Erträge		1.422.965,83	1.735
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	14.830.540,57		14.506
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	76.340,77		160
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	159.431,67		180
		15.066.313,01	
Rohergebnis		26.658.661,21	26.595
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	5.151.312,28		5.172
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: 32.466,86 €	1.023.638,16		1.212 (190)
		6.174.950,44	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		5.840.702,07	5.794
Sonstige betriebliche Aufwendungen		2.736.733,59	2.761
Übertrag		11.906.275,11	11.656

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	T€
Übertrag		11.906.275,11	11.656
Erträge aus Beteiligungen	73.907,72		4
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	4.796,43		3
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	5.180,86		5
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	21.074,84		24
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 €			(0)
		104.959,85	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	10.068.818,13	10.068.818,13	10.142
davon an verbundene Unternehmen: 475,50 €			(0)
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.942.416,83	1.550
Steuern vom Einkommen und Ertrag		136.562,86	139
Sonstige Steuern		690.805,94	682
Jahresüberschuss		1.115.048,03	729
Gewinnvortrag		2.207,98	6
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		800.000,00	425
Bilanzgewinn		317.256,01	310

■ Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 der Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG wurde nach den Vorschriften des HGB unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Bilanzierungsmethoden

Bilanzierungswahlrechte wurden wie folgt wahrgenommen:

- a) Die Zugänge der aktivierten Modernisierungs- beziehungsweise Neubaukosten bei den Baumaßnahmen des Anlagevermögens enthalten anteilige Verwaltungskosten, die aufgrund einer Betriebsabrechnung ermittelt wurden.
- b) Zinsen für Fremdkapital sind im Jahre 2005, soweit sie auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, aktiviert worden.
- c) Geldbeschaffungskosten wurden als Anlagewert ausgewiesen.
- d) Vermögenswirksame Zu- und Abgänge von Grundstücken erfolgten mit Übergang des wirtschaftlichen Eigentums.
- e) Rückstellungen für in den letzten drei Quartalen 2006 erwartete, bestimmte Instandhaltungsaufwendungen sind gebildet worden.

2. Bewertungsmethoden

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung innerhalb von drei Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten werden über 80 Jahre linear abgeschrieben. Aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten sind, mit Ausnahme grunderneuerter Wohnblocks und infolgedessen um bis zu 20 Jahre verlängerter Nutzungsdauer, auf die Restlaufzeit verteilt worden. Für ab 1991 erstellte Außenanlagen, Garagen, Fahrradhäuser sowie Ähnliches ist ein Abschreibungszeitraum von zehn bis 20 Jahren vorgesehen.

Den Geschäfts- und anderen Bauten lag für die lineare Abschreibung der Gebäude eine voraussichtliche Nutzungsdauer zwischen 30 und 50 Jahren sowie der Außenanlagen von längstens 15 Jahren zugrunde.

Technische Anlagen, Maschinen sowie Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Ausnahme der im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben geringwertigen Wirtschaftsgüter über eine Laufzeit von drei bis 20 Jahren abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Andere Finanzanlagen sowie Beteiligungen werden mit den geleisteten Einzahlungen und die Sonstigen Ausleihungen mit den Restforderungen ausgewiesen. Der Erwerb einer Beteiligung betrifft eine gemeinnützige Gesellschaft, die sich noch in der Gründung befindet.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bilanziert worden.

Die Geldbeschaffungskosten wurden den Zinsbindungsfristen entsprechend abgeschrieben.

Pensionsrückstellungen sind für alle Verpflichtungen/Anwartschaften aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens bei Berücksichtigung der Heubeck-Richttafeln 2005 G entsprechend dem Teilwertverfahren gemäß § 6a EStG unter Zugrundelegung eines Zinsfußes von 5 Prozent gebildet.



C. Erläuterungen zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagegitter dargestellt.

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €
Immaterielle Vermögensgegenstände	258.967,47	2.141,85	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	344.128.914,99	11.712.258,83	2.416.559,31
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.180.306,91	2.481,24	0,00
Grundstücke ohne Bauten	1.558.299,23	10.201,47	0,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	130.371,64	0,00	5.723,40
Technische Anlagen und Maschinen	757.824,67	6.830,02	6.904,01
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	3.382.740,09	410.876,20	279.081,27
Anlagen im Bau	4.977.028,48	3.138.476,35	0,00
Bauvorbereitungskosten	10.976,95	2.783,00	1.908,58
	358.126.462,96	15.283.907,11	2.710.176,57
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.564,59	0,00	0,00
Beteiligungen	77.171,88	15.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	89.883,37	0,00	20.334,47
Andere Finanzanlagen	5.424,00	0,00	0,00
	198.043,84	15.000,00	20.334,47
Anlagevermögen insgesamt	358.583.474,27	15.301.048,96	2.730.511,04

	Umbuchungen (+/-) €	Abschreibungen (kumulierte) €	Buchwert am 31. Dezember 2005 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
	0,00	246.296,20	14.813,12	16.836,51
	5.694.412,76	82.129.988,14	276.989.039,13	5.434.884,39
	583.273,16	409.512,72	3.356.548,59	85.171,82
	315.781,71	0,00	1.884.282,41	0,00
	0,00	0,00	124.648,24	0,00
	0,00	674.924,07	82.826,61	30.063,34
	0,00	2.446.626,31	1.067.908,71	271.837,43
	- 6.589.145,96	0,00	1.526.358,87	0,00
	- 4.321,67	0,00	7.529,70	1.908,58
	0,00	85.661.051,24	285.039.142,26	5.823.865,56
	0,00	0,00	25.564,59	0,00
	0,00	0,00	92.171,88	0,00
	0,00	0,00	69.548,90	0,00
	0,00	0,00	5.424,00	0,00
	0,00	0,00	192.709,37	0,00
	0,00	85.907.347,44	285.246.664,75	5.840.702,07

In dem Posten Unfertige Leistungen sind 48.158,41 € noch nicht in Rechnung gestellte Wärmelieferungen an Dritte und ansonsten ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Unter den Sonstigen Vermögensgegenständen werden auch 147.749,45 € für Anteile der Genossenschaft an Instandhaltungsrücklagen von Wohnungseigentümergeinschaften ausgewiesen.



Die Forderungen mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar
(die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt):

Forderungen	Insgesamt €	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr €
Forderungen aus Vermietung	753.925,23 (815.847,44)	143.058,51 (45.512,31)
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	8.614,87 (91.795,57)	0,00 (2.783,74)
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	31.698,62 (33.454,50)	0,00 (0,00)
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	104.500,06 (108.450,47)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00 (2.834,42)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	633.791,60 (513.830,81)	346.524,61 (306.484,99)
Gesamtbetrag	1.532.530,38 (1.566.213,21)	489.583,12 (354.781,04)

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind insbesondere Servicegebühren in Höhe von 663.000,00 € für die Erstellung der Heiz- sowie Betriebskostenabrechnungen und zurückgestellte Verwaltungskosten in Höhe von 331.901,28 € enthalten.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Pfandrechte oder ähnliche Rechte gesichert sind, ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel (die Vorjahreszahlen sind in Klammern vermerkt).

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Restlaufzeit	
	€	unter 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	233.486.725,88 (225.292.647,10)	6.661.393,12 (10.500.324,50)	26.354.037,16 (24.081.617,85)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.497.849,46 (12.355.477,00)	725.002,57 (787.151,42)	2.686.670,42 (2.875.929,52)
Erhaltene Anzahlungen	12.751.270,86 (12.987.358,52)	12.751.270,86 (12.987.358,52)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	490.599,08 (573.876,82)	72.185,97 (140.468,55)	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.256,53 (22.029,93)	31.256,53 (22.029,93)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.785.072,93 (2.317.048,31)	1.100.209,09 (1.265.258,83)	657.645,85 (1.039.834,13)
Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen	25.459,11 (0,00)	25.459,11 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	100.080,96 (391.357,05)	100.080,96 (391.357,05)	
Gesamtbetrag	260.168.314,81 (253.939.794,73)	21.466.858,21 (26.093.948,80)	29.698.353,43 (27.997.381,50)

Bei den in der vorstehenden Übersicht enthaltenen Restlaufzeitvermerken bis zu einem Jahr und von einem bis zu fünf Jahren zu den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie anderen Kreditgebern handelt es sich mit 34,7 Mio. € um laufende planmäßige Tilgungen auf objektgebundene Finanzierungsmittel, die durch laufende Mieteinnahmen gedeckt werden.

Erhaltene Anzahlungen betreffen Vorausleistungen für in 2006 abzurechnende Betriebskosten von 12.730.104,77 € und abzurechnende Wärmelieferungen an Dritte von 21.166,09 €.

Davon		Art der Sicherung
über 5 Jahre €	Gesichert €	
200.471.295,60 (190.710.704,75)	233.486.725,88 (225.292.647,10)	Grundpfandrechte/Bürgschaften Grundpfandrechte/Bürgschaften
8.086.176,47 (8.692.396,06)	11.180.578,23 (11.989.899,35)	Grundpfandrechte Grundpfandrechte
418.413,11 (433.408,27)	433.842,28 (479.606,48)	Bürgschaft Bürgschaft
27.217,99 (11.955,35)	485.727,29 (741.373,23)	Bürgschaft Bürgschaft
209.003.103,17 (199.848.464,43)	245.586.873,68 (238.503.526,16)	

D. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

In mehreren Posten sind einmalige beziehungsweise außerordentliche Aufwendungen und Erträge enthalten. Wesentliche Bedeutung für das Ergebnis haben dabei Buchgewinne aus dem Verkauf von unbebauten und bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 0,3 Mio. € und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,2 Mio. €. Diese Ergebnisbeiträge sind hauptsächlich einerseits mit 0,4 Mio. € im Zusammenhang mit der Änderung der langfristigen Produktstrategie bei 42 Wohnungen des Altbestandes für die vollständige Abschreibung der entsprechenden Gebäuderestbuchwerte und andererseits mit 0,1 Mio. € für Sonderaufwendungen aus dem Abbruch von Häusern verwandt worden.

E. Sonstige Angaben

<i>1. Haftungsverhältnisse aus Bürgschaften</i>	15.338,76 €
<i>2. Es bestehen folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind:</i>	
aus Neubauvorhaben und Großmodernisierung zu erwartende Kosten	rd. 12.404.600,00 €
zugesagte bzw. zu erwartende Fremdmittel	10.849.846,00 €
<i>3. Die Genossenschaft ist alleiniger Gesellschafter der Wankendorfer Immobilienservice für Schleswig-Holstein GmbH, Kiel:</i>	
Kapitalanteil	25.564,59 €
Eigenkapital am 31.12.2005	34.840,88 €
Jahresergebnis 2005 vor Gewinnabführung	4.796,43 €

4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer/innen betrug:	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter/innen	43	7
technische Mitarbeiter/innen	6	0
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb, Hauswarte etc.	62	1
Hinzu kommen sieben Auszubildende und 32 geringfügig Beschäftigte (hauptsächlich im gewerblichen Bereich).	111	8
<i>5. Mitgliederbewegung</i>		
Anfang 2005		9.787
Zugang		948
Abgang		981
Ende 2005		9.754
Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		123.198,72 €
Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um		152.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		8.292.350,00 €

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbands:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-
Holstein
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

7. Mitglieder des Vorstands:

Helmut Knüpp,
hauptamtlich, Vorsitzender

Bernd Hentschel,
hauptamtlich

8. Mitglieder des Aufsichtsrats:

Dieter Pfisterer, Vorsitzender
Sigrid Baier
Thomas Clausen
Jürgen Fenske
Uwe-Jes Hansen
Helga Hohnheit
Johannes Kux
Henner Neuweiler
Dieter Selk



F. Weitere Angaben

Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Absatz 3 II. Wohnungsbaugesetz)

Nominalwert €	Restschuld €	Tilgungssatz	Tilgungsbeginn
886.909,34	474.400,67	0,0 – 3,4	1992
720.745,54	590.271,76	0,0 – 4,5	1994
598.567,98	459.567,33	1,0 – 4,0	1995
296.810,46	170.971,21	2,0 – 5,0	1997
43.403,16	41.611,35	5,0	2002
2.546.436,48	1.736.822,32		

Die Aufwendungsdarlehen sind durch Grundpfandrechte gesichert.

Kiel, den 22. Februar 2006

Wankendorfer
Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG

Der Vorstand



Knüpp

Hentschel

■ Anschriften und Telefonnummern

Zentrale und Stadtbüro Kiel
Kirchhofallee 23
24103 Kiel
Postfach 44 20
24043 Kiel
Telefon (04 31) 20 05-0
Telefax (04 31) 20 05-2 70
info@wankendorfer.de
kiel@wankendorfer.de

Stadtbüro Bad Segeberg
Oldesloer Straße 11–13
23795 Bad Segeberg
Telefon (0 45 51) 9 99 59-0
Telefax (0 45 51) 9 99 59-90
segeberg@wankendorfer.de

Stadtbüro Lütjenburg
Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon (0 43 81) 4 04 49-0
Telefax (0 43 81) 4 04 49-90
luetjenburg@wankendorfer.de

Stadtbüro Plön
Lübecker Straße 10
24306 Plön
Telefon (0 45 22) 7 89 46-0
Telefax (0 45 22) 7 89 46-90
ploen@wankendorfer.de

Stadtbüro Preetz
Lange Brückstraße 14
24211 Preetz
Telefon (0 43 42) 8 00 06-0
Telefax (0 43 42) 8 00 06-90
preetz@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Trappenkamp
Am Markt 8
24610 Trappenkamp
Telefon (0 43 23) 80 40-0
Telefax (0 43 23) 80 40-28
trappenkamp@wankendorfer.de

Vermietungsbüro Wahlstedt
Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 70 28-0
Telefax (0 45 54) 70 28-28
wahlstedt@wankendorfer.de

Service-Center Bad Bramstedt
Schillerstraße 16
24576 Bad Bramstedt
Telefon (0 41 92) 89 71 65
Telefax (0 41 92) 89 71 67

Service-Center Bad Schwartau
Schmiedekoppel 15
23611 Bad Schwartau
Telefon (04 51) 2 90 01 05
Telefax (04 51) 2 90 01 04

Service-Center Bad Segeberg
Neuland 2
23795 Bad Segeberg
Telefon (0 45 51) 96 86 55
Telefax (0 45 51) 96 86 54

Service-Center Eutin
Beuthiner Straße 4
23701 Eutin
Telefon (0 45 21) 7 84 75
Telefax (0 45 21) 7 84 74

Service-Center Kiel/Flintbek
Am Wasserwerk 5
24220 Flintbek
Bereich Kiel:
Telefon (04 31) 2 48 53 42
Telefax (04 31) 2 48 53 43
Bereich Flintbek:
Telefon (0 43 47) 71 36 31
Telefax (0 43 47) 71 36 32

Service-Center Klausdorf
Südring 36
24147 Klausdorf
Telefon (04 31) 7 99 26 20
Telefax (04 31) 7 99 26 21

Service-Center Lütjenburg
Oberstraße 7
24321 Lütjenburg
Telefon (0 43 81) 4 04 49-50
Telefax (0 43 81) 4 04 49-90

Service-Center Plön
Schillener Straße 5
24306 Plön
Telefon (0 45 22) 76 03 20
Telefax (0 45 22) 76 03 21

Service-Center Preetz
Hufenweg 11
24211 Preetz
Telefon (0 43 42) 71 98 25
Telefax (0 43 42) 71 98 24

Service-Center Raisdorf
Hermann-Löns-Straße 19a
24223 Raisdorf
Telefon (0 43 07) 83 95 75
Telefax (0 43 07) 83 95 74

Service-Center Schönkirchen
Anschützstraße 33a
24232 Schönkirchen
Telefon (04 31) 2 09 99 25
Telefax (04 31) 2 09 99 24

Service-Center Trappenkamp
Danziger Straße 16a
24610 Trappenkamp
Telefon (0 43 23) 9 25 29
Telefax (0 43 23) 9 25 27

Service-Center Wahlstedt
Neumünsterstraße 4
23812 Wahlstedt
Telefon (0 45 54) 70 28-10
Telefax (0 45 54) 70 28-28

Bildnachweis

Dirk Masbaum, Hamburg: Seite 5, 27

Photodisc: Seite 6/7

aeroballooning, Hamburg: Seite 9, 12

Pixelquelle.de: Seite 10, 19, 24, 25, 37, 38/39

Creatas: Seite 11, 23, 30/31

Landesbildstelle: Seite 13

Hamburg Airport: Seite 14/15, 17

Digitalstock: Seite 16

Sportfive, Hamburg: Seite 20/21

Lürssen Brügmann: Seite 26, 47, 50, 56



Willkommen zu Hause

Wankendorfer Baugenossenschaft für Schleswig-Holstein eG
Kirchhofallee 23 · 24103 Kiel · Tel.: (04 31) 20 05-0 · Fax: 20 05-2 70
E-Mail: info@wankendorfer.de · Internet: www.wankendorfer.de